

2005

- VERSIÓN CORREGIDA -

CENTRO INTERNACIONAL DE ARREGLO DE DIFERENCIAS
RELATIVAS A INVERSIONES (CIADI)

DAVID AVEN Y OTROS

Demandantes

Contra

LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

Demandada

(Caso UNCITRAL N° UNCT/15/3)

AUDIENCIA SOBRE EL FONDO

Día 7

Martes 7 de febrero de 2017

Sala JB1-080, Banco Mundial

Washington, DC

Estados Unidos de América

2006

- VERSIÓN CORREGIDA -

COMPOSICIÓN DEL TRIBUNAL:

Lic. EDUARDO SIQUEIROS T., Presidente

Sr. C. MARK BAKER, Coárbitro

Prof. PEDRO NIKKEN, Coárbitro

SECRETARÍA DEL TRIBUNAL:

Sr. FRANCISCO GROB

2007

- VERSIÓN CORREGIDA -

ESTENOTIPISTAS/COURT REPORTERS:

Elizabeth Cicoria, TP-TC

Marta Rinaldi, TP-TC

D-R Esteno S. H.
Colombres 566,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina
(1218ABD)
info@dresteno.com.ar
www.dresteno.com.ar
(5411) 4957-0083

(En inglés)
Michelle Kirkpatrick
Margie Dauster
Worldwide Reporting
529 14th Street, S.E.
Washington, DC, USA (20003)
(001202) 544-1903

INTÉRPRETES:

Judith Letendre

Kelley Reynolds

Stella Covre

2008

- VERSIÓN CORREGIDA -

En representación de las demandantes:

George Burn (Vinson & Elkins RLLP)

Alexander Slade (Vinson & Elkins RLLP)

Robert Landicho (Vinson & Elkins RLLP)

Carolina Abreo Carrillo (Vinson & Elkins

RLLP)

Roger Guevara (Batalla Salto Luna)

Esteban De La Cruz (Batalla Salto Luna)

Todd Weiler

David Aven

Jorge Briceño (Testigo)

Manuel Abdala (Perito)

Daniela Bambaci (Perito)

Charles Rice (Perito)

2009

- VERSIÓN CORREGIDA -

En representación de la demandada:

Christian Leathley (Herbert Smith
Freehills LLP)

Daniela Páez (Herbert Smith Freehills LLP)

Lucila Marchini (Herbert Smith Freehills
LLP)

Michael Kerns (Herbert Smith Freehills

LLP)

Adriana González (COMEX)

Arianna Arce (COMEX)

Tim Hart (Perito)

Rebecca Vélez (Perito)

Keith Constance (Perito)

2010

- VERSIÓN CORREGIDA -

Partes fuera de la disputa:

Patrick W. Pearsall (Departamento de
Estado de los Estados Unidos de América)

Nicole C. Thornton (Departamento de Estado
de los Estados Unidos de América)

Terra L. Gearhart Serna (Departamento de
Estado de los Estados Unidos de América)

2011

- VERSIÓN CORREGIDA -

ÍNDICE

- Asuntos de procedimiento (Pág. 2012)
- Interrogatorio al testigo Jorge Briceño
(Pág. 2014)
- Interrogatorio al perito Manuel Abdala
(Pág. 2086)
- Asuntos de procedimiento (Pág. 2195)
- Interrogatorio al perito Tim Hart (Pág.
2197)
- Alegato de clausura de las demandantes
(Pág. 2283)
- Alegato de clausura de la demandada
(Pág. 2305)

2012

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 (A la hora 9:03)

2 ASUNTOS DE PROCEDIMIENTO

3 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
4 inglés): Buenos días. ¿Estamos listos para
5 comenzar?

6 Buenos días, este es el martes 7 de
7 febrero de 2017.

8 Estamos continuando la audiencia en el
9 caso del señor David Aven y otros contra la
10 República de Costa Rica.

11 Antes de proceder con el interrogatorio
12 del testigo programado para hoy, quisiera preguntar
13 a las partes si tienen algún asunto administrativo
14 que quieran abordar.

15 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): De
16 la parte de la demandante, no. Pero sé que mis
17 amigos tienen algunos asuntos que tratamos

18 brevemente antes que comenzaran las actuaciones de
19 hoy.

20 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
21 inglés): Señor Leathley.

22 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):

2013

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Gracias. Dos cosas muy breves. Una en relación con el
2 pedido del Tribunal con respecto a los escritos de Estados
3 Unidos. Recordarán que se presentó un documento
4 largo que vamos a tratar. Hemos hablado entre los
5 abogados y quisiera hablar, quisiera decirle al
6 Tribunal que estamos en conversaciones al respecto.

7 El segundo punto se refiere al momento de
8 la entrega de los escritos posteriores a la
9 audiencia. En la resolución procesal decía dos
10 semanas a partir de hoy. Espero que con las
11 instrucciones que hemos recibido hayamos -- hemos
12 llegado a un acuerdo en el sentido de extenderlo a
13 dos semanas. O sea al 10 de marzo, con la anuencia
14 del Tribunal para los escritos posteriores a la
15 audiencia.

16 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): No
17 tenemos ninguna objeción a esa solicitud.

18 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
19 inglés): Suponiendo que las partes están de acuerdo,

20 entonces yo recuerdo que -aunque tal vez me
21 equivoque- pero yo recuerdo que estas fechas fueron
22 acordadas antes por las partes y no fijadas por el

2014

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Tribunal, así que si hay acuerdo entre las partes no
2 creo que el Tribunal tenga ninguna objeción.

3 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
4 Muchas gracias. Nada más de nuestra parte con
5 respecto a cuestiones administrativas. Gracias.

6 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
7 inglés): ¿Entonces estamos listos a proceder con el
8 señor Briceño?

9 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Sí,
10 vamos a llamar a comparecer al señor Jorge Briceño.

11 INTERROGATORIO AL TESTIGO JORGE BRICEÑO

12 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
13 Antes de comenzar, quisiera hacer una sugerencia. El
14 señor Briceño indicó algunas correcciones muy
15 pequeñas que tiene que hacer a su declaración. Si me
16 lo permite, le voy a indicar cuáles son esas
17 correcciones para agilizar el procedimiento, para
18 incorporar esas correcciones en vez de dejarlo
19 totalmente a criterio de él. Creo que ahorraremos un
20 poco de tiempo.

21 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
22 inglés): No tengo ninguna objeción.

2015

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 (En español) Muy buenos días señor Jorge
2 Antonio Briceño Vega. Como probablemente ha sido
3 usted advertido por la parte que ha ofrecido su
4 testimonio, el día de hoy va a ser interrogado por
5 la parte demandada, por la República de Costa Rica,
6 a través de sus representantes respecto de las
7 declaraciones que ha usted hecho.

8 En este sentido, como probablemente le han
9 informado, la parte demandante habrá de hacer
10 algunas preguntas para confirmar su testimonio o
11 modificarlo. Posteriormente será examinado por la
12 parte demandada respecto al alcance de sus
13 manifestaciones y, si existiese algún tema posterior
14 que la parte demandante quisiera hacer respecto de
15 ese interrogatorio, ellos tendrán oportunidad de
16 hacerle algunas preguntas adicionales.

17 Le pediría que usted se limite a responder
18 la pregunta que se le hace. Posteriormente tendrá
19 oportunidad la parte que ha estado ofreciendo su
20 testimonio de llevar a cabo cualesquiera
21 aclaraciones.

22 Tiene usted una tarjeta ahí enfrente que

2016

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 contiene una manifestación que debe usted realizar
2 respecto de la forma en que se va a conducir durante
3 su examen. Le pediría leerla en voz alta.

4 SEÑOR BRICEÑO: Muy buenos días señores del
5 Tribunal.

6 PRESIDENTE SIQUEIROS: Podría acercar un
7 poco más el micrófono. Aunque yo lo escucho, sé que
8 tanto los intérprete como transcriptores
9 probablemente necesitarían que esté usted más
10 cercano.

11 SEÑOR BRICEÑO: Muchas gracias. Muy buenos
12 días señores del Tribunal. Yo, Jorge Antonio Briceño
13 Vega, declaro solemnemente por mi honor y conciencia
14 que diré la verdad, toda la verdad y solo la verdad.

15 PRESIDENTE SIQUEIROS: Muy bien, muchas
16 gracias.

17 Un último punto, señor Briceño, que me
18 olvidé aclararle. Como usted va a estar
19 respondiendo en idioma español, notará que lo que
20 nosotros conversamos ahora en idioma español está
21 siendo interpretado al inglés y lo mismo sucederá
22 probablemente con cualquier pregunta que le sea

2017

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 hecha a usted en idioma inglés. Entonces le pediría
2 si la pregunta le es hecha en idioma inglés que

3 espere usted unos segundos antes de responder a ella
4 porque, de lo contrario, tendremos un empalme de
5 ambos idiomas para intérpretes y transcriptores.
6 Muchas gracias.

7 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
8 Señor Briceño, como acaba de indicar el presidente
9 del Tribunal, lo primero que tenemos que hacer es
10 remitirlo a su declaración en este procedimiento y
11 abordar las correcciones.

12 Tengo algunas preguntas que hacerle a
13 título de comentarios iniciales. Y, después, vamos a
14 cederle la palabra al señor Leathley, al abogado de
15 Costa Rica, y él tendrá preguntas. Y después tal vez
16 yo vuelva a hacerle preguntas si hay alguna que se
17 necesite para aclaraciones. Y en cualquier momento
18 los tres miembros del Tribunal podrían tener
19 preguntas para usted. Y su obligación es muy
20 sencilla, es responder a todas las preguntas que le
21 hagan a su leal saber y entender. ¿Le resulta claro
22 esto?

2018

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR BRICEÑO: Es correcto.

2 P: Gracias. Si mira a la derecha verá una
3 carpeta con materiales. Por favor, tome esa carpeta.
4 Esta carpeta contiene documentos, copias de
5 documentos a los cuales posiblemente se lo remita en

6 el curso del procedimiento de hoy.

7 Por favor, abra la carpeta y en la parte
8 superior, antes de los separadores con números que
9 están en el costado, verá una copia de su
10 declaración en español y después detrás de la página
11 en azul está la traducción al inglés.

12 ¿Podría usted remitirse a la versión en
13 español, ojearla y decirnos si eso parece ser una
14 copia de la declaración que usted presentó en este
15 procedimiento?

16 R: Sí, es correcta la declaración y está
17 firmada con mi puño y letra, con mi número de cédula
18 inclusive.

19 P: Entonces, en la última página, ¿esa es
20 su firma sobre la fecha de noviembre de 2016?

21 R: Fechado 3 de noviembre de 2016, es
22 correcto, es mi firma.

2019

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Gracias.

2 Creo que usted tiene algunas correcciones
3 que hacer a esta declaración, así que por favor
4 quería remitirlo de vuelta a la declaración para que
5 pueda hacer esas modificaciones. Creo que la primera
6 modificación está en el párrafo 9. ¿Correcto?

7 R: Es correcto, está en el párrafo 9.

8 P: ¿Podría usted informar al Tribunal cuál
9 es la corrección que usted desea hacer en el párrafo
10 9?

11 R: Correcto, en la línea número 5 después
12 de donde dice "Don Gerardo Acuña Calderón" hay que
13 agregar la frase "y formalmente impugnado por los
14 otros dos postulantes al puesto de auditor". Esa es
15 la primera corrección.

16 P: Entonces, el texto debería decir
17 después de "Gerardo Acuña Calderón": "y fue
18 impugnado formalmente para los otros dos candidatos
19 para el cargo..." -¿es eso correcto?- "...de auditores
20 internos". ¿Es correcto?

21 R: Es correcto.

22 P: Creo que en el párrafo 27 hay un error

2020

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 en los dos nombres que se han transpuesto en los
2 incisos y hay que corregirlo. Creo que dice 27.f,
3 27.g. ¿Es eso correcto?

4 R: Es correcto.

5 P: Así que los nombres del ingeniero en el
6 f, Andrei Bourrquet Vargas debería cambiarse con el
7 nombre que figura en el g, Germán Torres. O sea que
8 habría que cambiarlos de lugar. ¿No es cierto?

9 R: Correcto. Hay una inversión.

10 P: Gracias.

11 R: ¿Puedo hacer la corrección, señor juez?

12 Dice en línea 3 del 27.f, en línea 3
13 debería indicar que el oficio fue dirigido a Germán
14 Torres del Departamento de Patentes y no a Andrei
15 Bourrquet, secretario general de la comisión
16 plenaria como por error se indicó. Existió una
17 confusión con el párrafo 27.g por lo que se hace la
18 modificación en este sentido.

19 En el 27.g, en línea 3 debe indicarse que
20 el oficio fue dirigido a Andrei Bourrquet,
21 secretario general comisión plenaria y no a Germán
22 Torres del departamento de patentes como por error

2021

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 se indicó. Existió una confusión con el párrafo
2 27.g. Igualmente el año del oficio y emisión no es
3 correcto. Dice 2010 y es 2011 por lo que se hace la
4 modificación en este sentido.

5 P: Eso es en el 27.g, en la referencia
6 DeGA-104-2010 debería decir "2011", "16 de junio de
7 2011", en vez de "16 de junio de 2010". ¿Correcto?

8 PRESIDENTE SIQUEIROS: Señor Briceño, un
9 punto nada más también.

10 Cuando vaya a leer un texto específico o
11 vaya a responder una pregunta, trate de mantener una
12 cierta velocidad moderada en su hablar para

13 beneficio de intérpretes y traductores.

14 SEÑOR BRICEÑO: Gracias.

15 PRESIDENTE SIQUEIROS: A usted.

16 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Creo
17 que las últimas correcciones que hay que hacer están
18 en el párrafo 32, inciso b e inciso f2. El número de
19 la reunión creo que debe ser 2632, y no 2361.
20 ¿Correcto?

21 R: Correcto, es 2362 en vez de 2361 en
22 ambos incisos.

2022

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Gracias. ¿Tiene alguna otra corrección
2 o adición que hacer a su declaración?

3 R: No, únicamente sobre estos aspectos.

4 P: Algunas preguntas ahora antes que el
5 señor Leathley comience su interrogatorio. ¿Usted
6 leyó la respuesta presentada por los abogados de
7 Costa Rica en relación con su prueba?

8 R: Es correcto.

9 P: ¿Cómo responde usted a las alegaciones
10 de que recibió usted una pensión contrariamente a lo
11 que dispone la ley?

12 R: Bueno, con respecto a eso debo decirles
13 que -- o digo, manifiesto que cuando yo empecé a
14 laborar, antes más bien de empezar a laborar porque
15 mi nombramiento como auditor interno de la

16 Municipalidad de Parrita, fue vetado por el señor
17 alcalde Gerardo Acuña Calderón, y como lo dije
18 anteriormente fue impugnado formalmente por los
19 otros dos postulantes. Entonces ya mi nombramiento
20 no fue para marzo 2010 sino que yo debí ingresar a
21 la Municipalidad hasta que el Tribunal Contencioso
22 Administrativo de Costa Rica resolvió en septiembre

2023

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de 2010, perdón en julio y notificó hasta como en
2 octubre, notificó la respuesta de que el consejo
3 tenía razón con respecto a mi nombramiento. En
4 septiembre de 2010 la Sala Constitucional de Costa
5 Rica mediante el voto 15058 derogó los artículos 14
6 y 15 de la ley general de pensiones por declararlos
7 inconstitucionales. En vista de eso yo no tenía
8 impedimento para tener que renunciar a mi pensión
9 para poder ejercer el cargo como auditor en una
10 institución que aunque no es directamente del
11 gobierno pero es un apéndice, como son las
12 municipalidades, entonces yo no renuncié a mi
13 pensión.

14 Posteriormente en el año 2011, en agosto,
15 la sala mediante otro voto, me parece que es el
16 10593, algo así, emitió otro voto refiriéndose al
17 voto anterior y pues quedó sin efecto. Pero eso fue

18 como diez meses después, entonces ya yo, cuando yo
19 había entrado no tenía el impedimento. Y así
20 continué laborando con la Municipalidad. Y de hecho
21 recibía las dos remuneraciones. Pero de buena fe y
22 amparado a lo que había resuelto la Sala

2024

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Constitucional en el voto 15.058.

2 Posteriormente, cuando yo renuncié, en la
3 primera ocasión, en abril del año 2012, yo renuncié
4 sin embargo, un grupo de -- calculo que como el 90
5 por ciento de los funcionarios municipales enviaron una
6 carta dirigida a mi persona solicitándome que no
7 renunciara. Y también enviaron una nota igual al
8 Consejo Municipal indicándoles que reconsideraran mi
9 renuncia. En vista de eso yo me reuní con ellos, con el
10 alcalde y con el Consejo y ellos pues desestimaron
11 la renuncia que yo había hecho y nuevamente continué
12 en el cargo como auditor interno.

13 Pero para marzo -- más adelante, en marzo
14 yo volví a renunciar al cargo de auditor por
15 diferentes motivos que los manifesté en un oficio
16 que hice dirigido al Consejo Municipal y renuncié a
17 mi cargo. Posteriormente, en febrero de año 2014,
18 aproximadamente unos diez meses de después, la Junta
19 de Pensiones del Magisterio Nacional de Costa Rica
20 me comunicó que había habido una denuncia respecto al

21 doble cobro y que era necesario que hiciéramos un
22 arreglo. Y yo le manifesté lo mismo que les dije a

2025

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ustedes: que, de acuerdo con el voto de la Sala
2 Constitucional, pues si yo había actuado de buena,
3 sin embargo estaba en mente que pudiéramos arreglar.
4 Entonces el 26 de febrero de ese mismo año, de 2014,
5 hicimos un documento que se llama un acta de
6 compensación, por todas las diferencias que ellos
7 habían calculado que yo había recibido por parte de
8 la junta de pensiones. Yo firmé el documento y hasta
9 la fecha estoy haciéndole frente a la deuda que
10 ellos me consignaron en ese momento por el pago,
11 según ellos, indebido. Esa es la situación con
12 respecto a lo que tengo que decir sobre el pago de
13 la pensión.

14 P: Gracias.

15 ¿Qué tiene usted que decir con respecto a
16 las insinuaciones de que usted no era independiente
17 por su participación en la vida política local?

18 R: Bueno, con respecto a la vida política
19 local, si se refiere, por ejemplo, a antes del año
20 2010, yo participé como -- por parte de los partidos
21 políticos independientemente de cuál fuera,
22 independientemente si fuera de mi agrado o no era de

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mi simpatía, ellos tienen que nombrar representantes
2 para lo que se llama la Junta Cantonal Electoral,
3 que esa Junta Cantonal Electoral depende del
4 Tribunal Supremo de Elecciones que es el máximo
5 organismo en Costa Rica que controla todo lo que es
6 el proceso electoral de votaciones. Esa Junta
7 Cantonal Electoral inclusive es la encargada de
8 reunirse, nombrar una directiva dentro del seno de
9 todos los representantes de los diferentes partidos
10 políticos y hacer los acuerdos. También es la que
11 recibe los paquetes -allá las llamamos "tulas"- que
12 contienen todos los votos en blanco para ser
13 emitidos por los costarricenses que van al proceso
14 electoral. Luego de que lo reciben tienen que
15 entregarlos a los diferentes representantes miembros
16 de mesa. Es una junta que depende directamente del
17 Tribunal Supremo de Elecciones. Para estos casos es
18 totalmente apolítica.

19 Luego, esa junta, una vez que se han
20 realizado las elecciones, es la encargada de recibir
21 nuevamente de parte de los miembros de las
22 diferentes mesas, ellos llegan a entregar las tulas,

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 se las recibe y se les firma un recibo, y luego
2 estas tulas se entregan a los funcionarios del
3 Tribunal que llegan con un camión a recogerlas. En
4 ese entonces, yo participé inclusive en varias
5 elecciones por diferentes partidos sin tener ninguna
6 simpatía con ellos.

7 Luego, me parece -no estoy tan seguro por
8 la fecha como en el 2012- que otro partido me invitó
9 a participar dentro de un su comité distrital. Esos
10 comités distritales se hacen para organizar los
11 partidos porque en Costa Rica se pide que los
12 partidos tengan elecciones distritales, luego
13 elecciones cantonales, luego elecciones provinciales
14 y luego una asamblea nacional para escoger a sus
15 miembros a diputados y los candidatos a presidente.
16 En esa ocasión me invitaron y ellos me pusieron,
17 como yo tenía la condición de tanto mi profesión
18 como mi trabajo de auditor, a manera de
19 fiscalización de sus actividades, me propusieron
20 como fiscal. Les indiqué que como fiscal no podía
21 participar porque estaba en un puesto de auditor.
22 Entonces me dijeron: "Mira, entonces puede ser como

2028

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 fiscal suplente". "Bueno, investiguen; si se puede
2 como fiscal suplente, entonces no hay ningún problema,
3 pues está bien". Parece que ellos investigaron

4 y finalmente el Tribunal, debido a la estructura del
5 partido, no aceptó el nombramiento mío como fiscal
6 suplente. No existía la figura de fiscal suplente.

7 Luego por ahí me invitaron a otra reunión y
8 nada más. No participé de forma activa, ni haciendo
9 proselitismo ni llevando votos en absoluto.
10 Entonces, lo que dice la parte demandada de que eso
11 me quita, me resta independencia, en realidad, me
12 parece que ya ha sido la explicación de por qué los
13 motivos. Entonces queda a consideración de ustedes
14 la evaluación de mi respuesta.

15 P: Y, por último, señor Briceño, cuando
16 usted servía como auditor, ¿qué consideración tenía
17 la Municipalidad de su trabajo?

18 R: Con respecto a esto, siempre, pues, me
19 llevé bien con todos los funcionarios, porque mi
20 labor, aunque es una labor de fiscalización, y
21 amparado a la ley de control interno de nuestro
22 país, pues hay que ejercer ciertos controles sobre

2029

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 todos los bienes, lo que nosotros llamamos un
2 universo auditable, que se refiere a todas las
3 actividades que tiene la Municipalidad con la
4 finalidad de garantizarle a los contribuyentes el
5 buen funcionamiento de los impuestos que ellos

6 pagan, por supuesto. Con base en eso, uno examina
7 mediante un formato, lo que es el nivel de riesgo:
8 ¿qué actividades tienen más riesgo? Si la zona
9 marítima, la parte legal, la parte administrativa,
10 la parte de funcionamiento de la unidad técnica de
11 gestión vial, el efectivo, las partidas que la
12 Municipalidad da a otras instituciones. Entonces en
13 ese particular existe el trabajo de uno que no es
14 como de tipo policial pero sí es un trabajo que
15 requiere mucha independencia y estar uno muy seguro
16 de lo que está haciendo.

17 Eh, para el año 2012, yo recibí, en el
18 tiempo que estuve, solamente una evaluación. Porque
19 el alcalde que entró nuevo, entró creo a partir de
20 febrero, 2011, y entonces, él me hizo una evaluación
21 en el mes de julio 2012 y en esa evaluación, de los 9
22 puntos que se examinan, cada punto va numerado de 1

2030

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 a 5, quiere decir que el total del puntaje máximo
2 son 45. En ese puntaje yo tengo 44,44, y él me
3 califica como "excelente". Y en la nota que enviaron
4 los empleados ellos explican todas las
5 circunstancias con respecto a mi persona, que los
6 abogados pueden aportar copia de eso, pues en ningún
7 momento ni hablan mal de mí ni de ninguna especie.
8 Solamente cosas buenas. Uno no espera tanto de las

9 personas. Pero por lo menos tengo que decirles que
10 la calificación del alcalde, el señor Freddy Garro,
11 como alcalde en ese momento -y actualmente también
12 es el alcalde- él me calificó como "excelente" en mi
13 trabajo.

14 P: Gracias.

15 No tengo más preguntas para usted, por
16 ahora. El señor Leathley le hará preguntas ahora,
17 señor Briceño.

18 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
19 Muchas gracias.

20 Buenos días, señor Briceño.

21 SEÑOR BRICEÑO: Buenos días.

22 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):

2031

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Me llamo Christian Leathley comparezco hoy aquí en
2 representación de Costa Rica y le voy a hacer
3 algunas preguntas. Voy a tratar de hacerlas en
4 inglés y ver cómo funciona. No sé si sería más
5 rápido pasar al español, pero veremos.

6 Señor Briceño: usted no habla inglés.

7 ¿Correcto?

8 R: No, señor.

9 P: Usted es contador. ¿Correcto?

10 R: Soy contador privado y contador público

11 autorizado.

12 P: ¿Alguna vez tuvo contacto con algunos
13 de los demandantes?

14 R: No, hasta la fecha, no. Digamos, en mi
15 proceso nunca directamente con ninguna de las
16 personas que aparecen ahí como demandantes, no tuve
17 ningún contacto. No, señor.

18 P: ¿Alguna vez proporcionó servicios
19 profesionales o de contabilidad a alguno de los
20 demandantes o a alguien del proyecto Las Olas?

21 R: No, señor.

22 P: Usted sirvió en calidad de auditor

2032

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 interno de la Municipalidad de octubre de 2010 a
2 abril de 2013. ¿Correcto?

3 R: Sí, es correcto. De octubre de 2010 a
4 la fecha que usted dice, primero de abril de 2013.

5 P: Y usted no es abogado. ¿Correcto?

6 R: No, señor.

7 P: En el párrafo 9 de su declaración usted
8 dice que cuando estaba trabajando como auditor
9 interno para la Municipalidad de Parrita no tenía
10 ninguna otra persona trabajando para usted.
11 ¿Correcto?

12 R: Bueno, en ese momento, si me permite la
13 aclaración, la única persona que estaba junto

14 conmigo era un asistente, pero era en calidad de
15 secretario. No tenía injerencia en la parte de
16 auditoría.

17 P: Entonces, usted no tenía un abogado en
18 su equipo con quien pudiera consultar sobre
19 cuestiones jurídicas que surgieran durante su
20 investigación. ¿Correcto?

21 R: Correcto.

22 P: Entonces, sus conclusiones jurídicas no

2033

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 se basan en aportes jurídicos calificados.
2 ¿Correcto?

3 R: Señor presidente del Tribunal: ¿puedo
4 hacer una aclaración con respecto a esta pregunta
5 antes de contestar?

6 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
7 inglés): El proceso funciona al revés. Primero la
8 contesta y posteriormente hace alguna aclaración.

9 SEÑOR BRICEÑO: Me parece que para
10 contestar "sí" o "no" podría tal vez traer alguna
11 implicación. Entonces, considero yo que es necesario
12 porque la Municipalidad, como le dije, no cuenta con
13 abogado.

14 PRESIDENTE SIQUEIROS: Le pediría que
15 conteste primero y posteriormente hace la

16 aclaración.

17 SEÑOR BRICEÑO: Correcto. ¿Me puede otra vez,
18 señor abogado, repetir la consulta?

19 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
20 Sí, señor. Entonces, sus conclusiones no se basaron
21 en aportes jurídicos calificados. ¿Correcto?

22 R: De parte de ningún abogado de la

2034

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Municipalidad, no.

2 P: Usted dice que no tuvo contacto con
3 ninguno de los demandantes, pero quería aclarar esto
4 porque no me resultó claro de su respuesta. ¿Tuvo
5 algún contacto antes de este arbitraje con el señor
6 David Aven?

7 R: Antes del arbitraje no un contacto como
8 que yo, digamos, pudiera hablar con el sobre algún
9 aspecto relacionado, no.

10 P: Usted no suena muy seguro. ¿Tuvo algún
11 contacto con él? ¿Lo conoció, se reunió con él?

12 R: No.

13 P: ¿Y al señor Jovan Damjanac?

14 R: A Jovan Damjanac sí lo conozco, pero no
15 contacto con él. Es decir, sí conozco a Jovan
16 Damjanac.

17 P: ¿Cómo lo conoció?

18 R: Lo conocí a Jovan Damjanac porque fui

19 en una ocasión con funcionarios municipales a hacer
20 unas inspecciones que ellos tenían que hacer.
21 Entonces yo los acompañé porque eran algunas
22 denuncias pero en otro sector de la zona marítima

2035

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 por unas construcciones. Entonces, pasamos a un
2 lugar que había ahí, que era como una oficina y este
3 señor estaba en la oficina. Pasé con los
4 funcionarios municipales, que ellos eran los que
5 iban a pedir la documentación.

6 P: Gracias. ¿Esa fue la única ocasión en la
7 cual usted vio al señor Jovan Damjanac?

8 R: Es probable que sí.

9 P: ¿Cuándo escuchó hablar por primera vez
10 de Las Olas en su contexto de su papel como auditor?
11 ¿Cuándo fue la primera vez que usted escuchó hablar
12 de Las Olas?

13 R: Bueno, no puedo precisar la fecha
14 porque son eventos que ocurrieron hace más de 5 o
15 seis años, y yo terminé mi labor como
16 auditor interno hace ya casi los 4 años. Entonces, es
17 un poco difícil precisar o no alguna fecha como ésta.
18 Pero sí, dentro de la misma Municipalidad, se venían
19 dando circunstancias con respecto a la comunicación
20 del proceso que se llevaba dentro de la

21 Municipalidad, contra las - bueno, no contra sino
22 con respecto al proyecto. Entonces, en ese momento

2036

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 si a mí me copian un oficio, entonces yo me puedo
2 enterar de qué es lo que está ocurriendo.

3 También, Parrita es un pueblo
4 relativamente pequeño, muy muy pequeño, bueno, es
5 una extensión de casi 500 kilómetros cuadrados de
6 terreno. Sin embargo, la población es muy pequeña,
7 son alrededor de 14 o 15 mil habitantes. La
8 concentración -- eso permite que todos nos
9 enteremos. La Municipalidad, como bien lo saben, es
10 pequeña y todo el mundo se da cuenta de todo lo que
11 sucede. En ese sentido para uno...

12 P: Gracias, perdón para interrumpirlo,
13 ¿pero en qué época? ¿Cuándo escuchó hablar de Las
14 Olas? Le agradezco todo lo que acaba de decir pero
15 me estoy concentrando en el momento. Usted dice en
16 su declaración que fue alrededor de 2012. ¿Recuerda
17 cuándo en 2012?

18 R: Bueno, yo preparé mis informes, empecé
19 mi proceso de informes con respecto al proyecto Las
20 Olas, creo que fue en octubre de 2012. Entonces, un
21 poco antes de esa fecha, yo conozco de todas las
22 circunstancias que hay y también de oficios que me

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 han comunicado tal vez anteriormente. Entonces, yo
2 empiezo mi proceso en octubre de 2012 y termino en
3 noviembre de 2012, de redactar el último informe en
4 2012. Luego en el 2013, redacto el informe final en
5 el cual incluyo...

6 P: Entendido.

7 Perdón, por interrumpirlo otra vez. Es una
8 pregunta muy puntual. Su respuesta a la pregunta
9 entonces es "alrededor o antes de 2012". ¿Correcto?
10 La vez cuando se enteró de Las Olas.

11 R: Antes de empezar el mes de octubre de
12 2012. Puede ser -- es muy difícil precisar una fecha
13 de cuándo yo me di cuenta....

14 P: Voy a ayudarlo: ¿fue una semana, un mes
15 o seis meses antes? ¿Cuál sería lo más aproximado?

16 R: Tampoco podría precisar exactamente la
17 fecha para usted.

18 P: Gracias. En el párrafo 18 de su
19 declaración, usted dice que estaba al corriente de
20 sus competencias o facultades y sus limitaciones al
21 actuar como auditor interno de la Municipalidad.
22 ¿Correcto? Y usted -- ese es su testimonio en el

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 párrafo 18.

2 R: Correcto.

3 P: Quisiera que se fije en la carpeta y
4 que pase al separador 1: anexo 538. Una
5 certificación del registro de partidos políticos de
6 Costa Rica con fecha 8 de octubre de 2012.

7 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
8 Perdón que interrumpa, es 526.

9 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
10 Sí, perdón, es el separador 2.

11 El anexo es R-538. En el último párrafo
12 allí, si usted ve donde dice incongruencias, o voy a
13 leerlo en inglés y espero que el intérprete tenga
14 copia de la versión en español.

15 Dice: "El nombramiento de Jorge Antonio
16 Briceño Vega, número de cédula de identidad número
17 tanto, designado como fiscal suplente porque se
18 deniega porque no lo contempla el estatuto del
19 partido político. Asimismo está pendiente de nombrar
20 los puestos a las suplencias del comité ejecutivo."
21 ¿Lo ve ahí?

22 R: Correcto.

2039

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Entonces, de acuerdo con este
2 documento, en octubre de 2012, mientras usted era
3 auditor de la Municipalidad usted se presentó como

4 candidato para fiscal suplente del partido Acción
5 Ciudadana. ¿Correcto?

6 ¿Recuerda usted presentarse como candidato
7 para ese cargo?

8 R: Bueno, yo no me presenté como
9 candidato, ellos me dijeron que si podía servir. Yo
10 les manifesté, como le dije anteriormente, que no,
11 porque yo estaba como auditor interno. Sin embargo,
12 la figura lo propusieron que se podía como fiscal
13 suplente, entonces yo les digo: "Si no hay ningún
14 problema, me pueden incluir." Si no hay ningún
15 problema. Resulta que el problema también se
16 suscitó, como lo dice aquí este documento, porque el
17 partido no tiene esa estructura. Entonces en ningún
18 momento yo aparezco como miembro de esta estructura.
19 Como lo dice este documento, aquí está el cuerpo de
20 la estructura política del Comité y yo no estoy en
21 esa estructura.

22 P: Por favor, ¿podría remitirse al

2040

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 separador 1, R -- adjunto R-526? El R-526 es la ley
2 de control interno. ¿Podría, por favor,
3 remitirse al artículo 44E? Y lo voy a leer en
4 inglés. O 34. Se titula "Prohibiciones", dice que el
5 auditor interno, los auditores y otros miembros

6 deben tener las siguientes prohibiciones. En el
7 inciso e dice: "Revelar información sobre las auditorías o
8 los estudios especiales de auditoría que se estén
9 realizando y sobre aquello que determine una posible
10 responsabilidad civil, administrativa o
11 eventualmente penal de los funcionarios de los entes
12 y órganos sujetos a esta ley." ¿Lo ve?

13 R: Disculpe, ¿cuál fue el artículo que me
14 mencionó? Es que estaba buscándolo y en eso me
15 enredé.

16 P: Sí, es el artículo 34, inciso e.

17 R: Okay, sí. Ahora su pregunta, por favor.

18 P: No, solamente le pregunto si ve esto,
19 mi pregunta se refiere al párrafo 14 de su
20 declaración como testigo. Usted reconoce que como
21 auditor interna tiene el deber de mantener la
22 confidencialidad de la información a la que tenga

2041

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 acceso. ¿Correcto?

2 R: Correcto. Y siempre lo hice.

3 P: ¿Usted está al tanto del deber del
4 auditor interno de documentar las investigaciones
5 que lleve a cabo?

6 R: ¿De documentar?

7 P: Sí. ¿Usted está al tanto de eso?

8 R: Sí, toda información tiene que

9 documentarse.

10 P: Por favor, ¿podría remitirse al
11 separador 5 de esa carpeta, adjunto R-551? Una
12 resolución de la Contraloría emitida en septiembre
13 de 2003. Voy a leer el último párrafo, en la página
14 6, dice que: "Hay que tener en mente que debe
15 tenerse presente que la asesoría y la advertencia a
16 diferencia de auditorías o estudios especiales
17 pueden darse a priori o de manera concomitante, debe
18 tener un tono constructivo y de apoyo y estar
19 fundamentados sus documentos adecuadamente dada la
20 responsabilidad que implicaría inducir a error a
21 quienes la reciben." ¿Ve esa parte?

22 R: Es correcto.

2042

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: ¿Cumplió usted esa obligación al
2 investigar el proyecto de Las Olas durante el tiempo
3 que estuvo en la Municipalidad?

4 R: Antes de responder a su pregunta, este
5 documento está dirigido a Guillermo Zúñiga
6 Trigueros, no a Jorge Antonio Briceño Vega. Esto va
7 a depender de las consultas que está haciendo el
8 alcalde municipal y no el auditor interno y es de
9 una Municipalidad que no tiene que ver absolutamente
10 nada con Parrita. Pero en las -- con respecto a su

11 pregunta...

12 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
13 inglés): Si puede, nuevamente, para el beneficio de
14 los intérpretes, modular un poco la velocidad de su
15 respuesta.

16 SEÑOR BRICEÑO: Correcto. Correcto. Este
17 documento que usted menciona está dirigido al señor
18 Guillermo Zúñiga Trigueros, alcalde municipal de la
19 Municipalidad de La Unión del Cantón de Cartago, no
20 a Jorge Antonio Briceño Vega, auditor interno de la
21 Municipalidad de Parrita. Por lo tanto, lo que aquí
22 tenga, pues, es vinculante para él, no para Jorge

2043

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Briceño porque es un asunto totalmente diferente y
2 de diferente Municipalidad.

3 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
4 Pero usted dijo que las resoluciones de la
5 Contraloría son vinculantes como cuestión de
6 derecho.

7 SEÑOR BRICEÑO: Sí. Es correcto. La
8 Contraloría tiene injerencia sobre el auditor. De
9 hecho, el auditor depende de la Contraloría en gran
10 parte y es el encargado -- son los ojos de la
11 Contraloría en la municipalidad que él está
12 trabajando.

13 P: Gracias. ¿Podríamos pasar al separador

14 6 del R-532? Esta es una copia certificada del
15 expediente que usted usó para documentar su
16 investigación del proyecto Las Olas en 2012. Y en la
17 primera página del documento hay una certificación
18 del auditor interno actual de la Municipalidad y
19 dice que: "El infrascrito, señor Calderón Umaña, en
20 calidad de auditor interno de la Municipalidad de
21 Parrita, certifica que las páginas 1 a 66
22 corresponden al archivo de Las Olas cuando el

2044

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 infrascrito comenzó a laborar en la Municipalidad de
2 Parrita como auditor interno municipal, el 1º de
3 abril de 2012. Este archivo está numerado -- o dicho
4 expediente se encuentra numerado al folio 001 al
5 066, estos identificados en el extremo superior
6 derecho con el sello de esta oficina y mi firma.
7 Pero a los efectos, se hace constar que la presente
8 certificación corresponde a la totalidad de las
9 piezas y documentos que lo componen a la fecha de la
10 presente certificación." ¿Lo ve? Está en el
11 separador 6.

12 R: Correcto.

13 P: ¿Podría usted remitirse a la página 6?

14 ¿Usted ha visto este documento, señor?

15 R: Bueno, este documento es del auditor

16 don Geiner, que está dentro de los documentos de la
17 auditoría. Este documento si en el momento que
18 estaba ahí, si es que yo estaba como auditor, si el
19 documento estaba ahí y esto es fehaciente de lo que
20 estaba que yo dejé, entonces sí. Pero, digamos,
21 estoy viéndolo cuatro o cinco años después de que yo
22 salí de mi función como auditor. Entonces, no puedo

2045

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 -- digamos, no podría dar una fe correcta de que
2 usted me dice de si yo lo vi o no lo vi en ese
3 momento.

4 P: Gracias. Por favor, vea las notas
5 escritas a mano en la página. Estas notas claramente
6 no han sido escritas por usted. De hecho, creo que
7 las notas escritas a máquina no han sido escritas
8 por usted, porque obviamente han sido escritas por
9 alguien cuya lengua materna no es el español. ¿Está
10 usted de acuerdo con eso? Sí, la página que usted
11 está mirando ahora.

12 R: Sí, esta letra no -- no sé de quién
13 será.

14 P: La tercera línea dice: "La inundación
15 es -dice acá- mayor." Pero creo que debe decir
16 mejor, no peor, en Esterillos por este trabajo.

17 Nosotros presentamos una traducción: "La
18 inundación es mejor y no peor en Esterillos por

19 este trabajo." ¿Está de acuerdo usted en que ese es
20 el significado, esa es la idea?

21 R: Bueno, es que yo no hice el documento
22 entonces yo no puedo estar seguro, porque si lo

2046

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 vemos, digamos, usted dice que esto lo hace una
2 persona que cuya lengua materna no es el español,
3 que posiblemente sea inglés. Y si comparamos mayor,
4 mayor es otra cosa totalmente diferente y aquí está
5 la palabra peor. Entonces, lo contrario de peor
6 puede ser mayor o puede ser mejor. Entonces yo no
7 puedo interpretarlo porque yo no hice este
8 documento. No podría saber qué es lo que trató de
9 decir la persona.

10 P: Sí, así que este documento que está en
11 esta -- en la carpeta continúa en la cuarta línea.
12 Esta cantería, tubería installer de Muni, Las Olas
13 donaron 100 mil por eso ahorita en Calle Centro y en
14 Esterillos Oeste no hay inundación. Tenemos una
15 traducción que dice que: "Esta cantería, tubería fue
16 instalada en Muni, Las Olas donaron 100 mil ahorita
17 en Calle Centro en Esterillos." ¿La ve?

18 R: Sí, estoy viendo la línea 4 que usted
19 dice: "esta cantería".

20 P: ¿Podemos remitirnos al separador 7 de

21 su carpeta? Por favor, saque esa página porque vamos
22 a remitirnos a ella de vuelta en un momento. Pero

2047

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 pasemos al separador 7.

2 La declaración del señor Jovan Damjanac,
3 pasemos al párrafo 108 y 111. Voy a leer para que
4 conste en actas. No espero que usted haga un
5 comentario sobre eso, pero el párrafo 108 dice: "El
6 alcantarillado de aguas pluviales se empezó a
7 colocar en agosto de 2010. Esto se hizo mediante una
8 iniciativa conjunta del municipio local y Las Olas.
9 La Municipalidad local había colocado desagües
10 pluviales desde la cancha de fútbol a unos cien
11 metros de nuestra oficina hasta el estero que iba a
12 dar al mar. La Municipalidad nos pidió que les
13 ayudara a finalizar los desagües pluviales en el
14 resto de la vía pública. Necesitaban colocar otros
15 450 metros de desagües pluviales en la calle frente
16 a nuestra oficina y luego girar a la derecha antes
17 de colocarlos en la calle hacia el oeste del
18 proyecto que conectaba a la comunidad con la
19 carretera principal." Y después, en el párrafo 111,
20 dice: "Las obras de drenaje en la vía pública
21 finalizaron en noviembre de 2010. Fue un gran éxito.
22 Tomé un video en noviembre de 2010, poco después de

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que la obra terminara en un período con fuertes
2 lluvias. Como queda claro en el video, los problemas
3 con inundaciones se habían resuelto con las obras."

4 ¿Lo ve?

5 Una vez más, no le estoy pidiendo que haga
6 comentarios sobre esos párrafos, simplemente quería
7 leer esto para que quedara en actas para beneficio
8 del Tribunal.

9 R: Correcto. Lo veo aquí.

10 P: Gracias. Y usted ve que el señor
11 Damjanac está al corriente de estos asuntos ya que
12 está interviniendo en el proyecto.

13 ¿Usted ve que el señor Damjanac está al
14 tanto de esto?

15 R: Perdón, por lo que dice el documento
16 sí, pero es una fecha muy reciente de que yo tengo
17 de estar en la Municipalidad, apenas estoy entrando
18 a la Municipalidad. Entonces, yo veo aquí fechas
19 agosto de 2010, yo todavía no he ingresado a la
20 Municipalidad. Y veo noviembre, y apenas tengo si
21 acaso un mes de entrar a la Municipalidad y estoy
22 organizando el departamento porque estaba totalmente

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 desorganizado.

2 P: Muy bien. Entiendo. Por favor, pase al
3 separador 8 de su carpeta. El memorial de la
4 demandante en los párrafos 110 y 111. Una vez más,
5 no voy a hacer una pregunta concreta, sino más bien
6 quisiera planteárselo al Tribunal porque es
7 importante para las preguntas que voy a hacerle. Y
8 en aras del tiempo, vamos a señalar que estos
9 párrafos se refieren a las alcantarillas y la
10 participación de la Municipalidad en la instalación
11 de estos desagües.

12 ¿Podríamos pasar ahora al separador 6,
13 anexo 532?

14 Volvemos a las notas escritas a mano. En
15 la cuarta línea de la página, donde dice, estamos
16 viendo las notas escritas a mano en tinta azul:
17 "Muni aprobar este trabajo y hace esto no Las Olas."

18 ¿Lo ve? ¿Lo escribió usted eso?

19 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
20 Perdón por interrumpir. Pero él acaba de -- dijo
21 varias veces que esa letra no es de él. Y le están
22 preguntando que -- le están pidiendo que especule

2050

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 sobre este documento y él ha reconfirmado que no lo
2 conoce.

3 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):

4 Sí, el testigo sabe responder a esto sin su
5 interrupción.

6 Pasemos al separador 9. La segunda
7 declaración del señor Damjanac. Párrafo 44. Una vez
8 más, esto es un poco laborioso y pido disculpas al
9 Tribunal, pero es importante que esto conste en
10 actas. Párrafo 44 dice: "La Municipalidad durante
11 años ha tenido mala infraestructura para las
12 carreteras cerca de la propiedad, especialmente las
13 aguas pluviales que -- y de escorrentía." Y dice:
14 "En 2010, la Municipalidad y no Las Olas instaló los
15 desagües pluviales y las tuberías pero no había
16 construido cuencas de captación suficientemente
17 grandes para captar el agua de lluvia, por lo tanto
18 colapsaron las líneas." ¿Lo ve?

19 R: Sí. Bueno, es un poco diferente como
20 usted lo manifiesta a como está literalmente.

21 P: Volvamos entonces al documento que le
22 pedimos que sacara de la carpeta en la sexta línea.

2051

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 "Denuncia es de Steve Allen Bucelato y él tiene
2 razones personal por esta acción. Él es problematic
3 por pueblo." ¿Lo ve?

4 R: Perdón, ¿en cuál? ¿De esta hoja, usted,
5 en cuál línea es? Ah, "denuncia es de Steve Bucelato

6 y él tiene razones personal por esta acción. Él es
7 problematic por pueblo."?

8 P: Perdón. Parece que paró la
9 transcripción en español y estoy escuchando ahora
10 una versión diferente de la interpretación por este
11 canal.

12 Vamos a hacer un receso de unos minutos,
13 por favor.

14 PRESIDENTE SIQUEIROS: Vamos a tomar un
15 descanso de un par de minutos mientras se arregla la
16 logística.

17 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Para que
quede constancia en actas quisiera dejar en claro al testigo que no se le
permite hablar con nadie durante los recesos.

PRESIDENTE SIQUEIROS: Yo se lo puedo decir, durante este periodo, si
Usted necesita tomar un descanso, hacer una escala, le pediría que se
abstenga de hacer contacto con cualquier persona para comentar o no este
asunto, le pediría simplemente que quede separado del resto de los
asistentes por una cuestión de protocolo de que no mantenga usted y fuera
a haber algún comentario o asesoría respecto a sus respuestas" (Pausa.)

18 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
19 inglés): Podemos continuar.

20 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
21 Gracias.

22 Creo que estábamos viendo el documento de

2052

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 una página, señor Briceño.

2 ¿Señor Briceño?

3 SEÑOR BRICEÑO (Interpretado del inglés):

4 Sí, correcto, lo escucho.

5 P: Necesito que me responda de manera tal
6 que pueda oírlo. Estamos mirando esta página.
7 ¿Correcto? Separador 6.

8 R: Correcto.

9 P: La línea 6. La denuncia de Steven Allen
10 Bucelato y él tiene razones personales por esta
11 acción. Él es problematic por pueblo. ¿Lo ve?

12 R: Sí, correcto.

13 (Se suspende la interpretación.)

14 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
15 En el párrafo 92 dice: "Recuerdo que nuestras
16 gestiones de ventas se vieron obstaculizadas por uno
17 de los vecinos de Las Olas, Steve Bucelato".

18 En el párrafo 93 dice: "El señor Bucelato
19 poseía una casa grande en Esterillos Oeste, que
20 estaba en la cima de la colina con vistas a Las
21 Olas. Yo tenía entendido que él quería comprar Las
22 Olas antes que David y los otros inversionistas lo

2053

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 compraran. Sentía que él estaba celoso del proyecto
2 y quería clausurarlo." ¿Lo ve?

3 R: Sí. Correcto.

4 P: Gracias. Y después volvemos al
5 documento de una página. La línea 8 dice:
6 "Desarrollador no hay problema con no trabajo en

7 esta zona. Quiere hacer parquet y escuela allí
8 ahorita." ¿Lo ve?

9 R: Correcto.

10 P: Y después pasamos al anexo R-206,
11 separador 10 de su carpeta.

12 Una carta dirigida al fiscal ambiental
13 firmada por David Aven con fecha 25 de mayo de 2011
14 y en el recuadro de la primera página dice:

15 "Se presenta plan de reparación como posible
16 conciliación". (Interpretado del inglés) "Se
17 presenta plan de reparación como posible
18 conciliación." ¿Lo ve?

19 R: Sí, señor.

20 P: Y ahora, si pasa a la página 4, en
21 realidad dice 199 en la parte superior derecha.

22 La cuarta página, 299 en la esquina

2054

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 superior derecha dice: "Segunda parte del plan de
2 reparación. Consiste en dotar a la comunidad de
3 Esterillos Oeste de un parque mismo que contendrá,
4 además de los elementos naturales que conforman un
5 parque, una laguna. Esta propuesta pretende destinar
6 a este aspecto un área aproximada de 4 mil metros."
7 ¿Lo ve?

8 R: Correcto.

9 P: Entonces, muchos de los puntos claves

10 que están contenidos en esta página, muy mal escrita
11 en español, que está en su expediente, en la carpeta
12 de la Municipalidad -- Veamos ahora las notas
13 escritas a mano en la parte inferior de esta página.
14 Dice: "Por favor, averigüe la validez de los
15 permisos y transferencia". Y algo por estilo. No
16 entiendo bien lo que dice. No sé si es una sola
17 palabra. ¿Lo ve?

18 R: Yo no veo, yo leo aquí lo que está en
19 inglés. Pero no sé qué dice en realidad, no es mi
20 idioma. Yo hablo español. Entonces no puedo decir.
21 Bueno, yo estoy viendo lo que está escrito aquí que
22 usted me dice.

2055

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Entiendo entonces al escuchar la
2 interpretación, y su abogado podrá impugnar la
3 traducción si no está de acuerdo, la última línea
4 escrita a mano abajo dice: "Escribirle carta de que
5 ha conocido el área durante 50 años o más". ¿Le
6 suena como una instrucción a usted?

7 R: Es que no puedo opinar sobre esto
8 porque yo no lo hice. No puedo opinar sobre lo que
9 otra persona vaya a decir en este momento en este
10 documento porque yo no hice el documento y no tengo
11 la facultad de interpretar eso porque no lo conozco.

12 O sea no sé qué está tratando de decir la persona.

13 Disculpe.

14 P: Pero usted acepta que esto está en el
15 expediente suyo, en el expediente de la auditoría
16 interna de la Municipalidad. ¿Acepta eso?

17 R: Disculpe, señor juez, esto es lo que
18 auditor Geiner dice que estaba dentro de esto.
19 Entonces si este documento estaba aquí, pues
20 entonces sí, pero yo no estoy interpretando el
21 contenido de lo que aquí dice.

22 P: Señor Briceño, en el párrafo 16 de su

2056

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 declaración usted dice que de acuerdo con el párrafo
2 38 de la ley de control interno, los -- la orden de
3 responder a los conflictos no responde a las
4 recomendaciones o irregularidades. ¿Eso es lo que
5 usted dice?

6 Párrafo 16 de su declaración.

7 R: ¿Puedo leer lo que dice aquí para
8 interpretarlo mejor? ¿Me permite?

9 Aquí dice que en el 18: "Lo anterior
10 significa que como auditor interno únicamente se..."

11 P: No, estamos viendo el párrafo 16,
12 párrafo 16.

13 R: Sí, el párrafo 16 dice: "Lo anterior
14 significa que como auditor interno únicamente se

15 pueden dar recomendaciones, advertencias sobre
16 irregulares que se constaten durante el proceso de
17 investigación y plantear conflictos a la Contraloría
18 General de la República en los casos en que el ente
19 auditado no responde a las recomendaciones o
20 señalamientos de irregularidades en el plazo fijado
21 por la auditoría interna de acuerdo con el artículo
22 38 de la ley 8292." Este artículo se refiere, para

2057

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 su información, a lo interno. Cuando un auditor hace
2 una recomendación o una advertencia...

3 P: Perdón que lo interrumpa, pero usted
4 está respondiendo a una pregunta que no le hice.
5 ¿Sigue usted respaldando su testimonio?

6 Si el abogado quiere hacer otras preguntas
7 sobre la ley interna o sobre sus opiniones, podrá
8 hacerlo. Pero mi pregunta es: ¿sigue usted
9 declarando lo mismo que en el párrafo 16?

10 R: ¿Con respecto a qué? ¿Con respecto a
11 ese documento?

12 P: No, no, no. Ya hemos dejado de lado a
13 ese documento.

14 Voy a seguir adelante porque creo que no
15 estamos yendo a nada.

16 Partiendo del supuesto de que usted siga

17 opinando lo mismo que lo que dijo en el párrafo 16
18 de su declaración, ¿es correcto que usted nunca
19 suscitó ningún conflicto ante la Contraloría emanada
20 de su investigación del proyecto Las Olas?

21 R: A la Contraloría no, nunca lo envié.

22 P: Gracias.

2058

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ¿Podría pasar al separador 11 de
2 su carpeta? Anexo R-548, son las directrices de la
3 Contraloría para la presentación de informes sobre
4 hechos y denuncias penales por las auditorías
5 internas con fecha 12 de marzo de 2008.

6 Veamos el punto 5 y dice: "De los
7 considerandos. Que la norma 2.5.1.1 del Manual de
8 Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en
9 el Sector Público, número M1-2004, etcétera, etcétera,
10 establece que los informes o los servicios de
11 auditoría que tratan asuntos de los que puedan
12 derivarse posibles responsabilidades se denominan
13 relaciones de hechos, que contienen una recomendación
14 sobre la apertura de un procedimiento administrativo
15 o denuncias penales dirigidas al Ministerio Público
16 que informan de la eventual comisión de un delito".
17 ¿Lo ve?

18 R: Correcto.

19 P: Ahora, en el párrafo 1.3, presenta un

20 panorama de lo que es una relación de hechos y lo
21 que es una denuncia penal. ¿Correcto?

22 R: Relación de hechos y denuncia penal.

2059

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Para dejar en claro, usted no hizo
2 ninguno de estos dos pasos en su investigación del
3 proyecto Las Olas. ¿Correcto?

4 R: ¿No hice ninguno de esos dos pasos? Los
5 informes están dirigidos de acuerdo con un debido
6 proceso, el debido proceso es hacerse a lo interno y
7 posteriormente a lo externo como se manifiesta en el
8 oficio 09-2013 dirigido nuevamente al alcalde
9 tratando este tema, pero ya hay que agotar la vía
10 administrativa. Es un debido proceso que hay que
11 seguir. No se puede enviar directamente a la
12 contraloría ningún asunto de esos. Hay que agotar el
13 debido proceso de lo interno sino es nulo el acto.

14 P: Gracias. Entonces la Contraloría nunca
15 emitió un informe ni tomó una determinación
16 definitiva sobre las supuestas ilegalidades que
17 usted estaba investigando. ¿Correcto?

18 R: Bueno, con respecto a Contraloría no,
19 porque Contraloría no recibió la información. Todo
20 estaba a lo interno, para resolver a lo interno. Era
21 obligación del ente municipal resolverlo de acuerdo

22 con los informes que se le habían planteado en los

2060

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 oficios que ya ustedes tienen copia.

2 P: Pero usted tuvo la oportunidad de
3 elevar sus preocupaciones a la Contraloría pero no
4 lo hizo. ¿Correcto?

5 R: No, no lo hice -- disculpe su pregunta.
6 ¿No lo hizo en qué período? Porque yo seguí el
7 procedimiento hasta una parte y luego yo informé al
8 alcalde sobre este procedimiento precisamente en el
9 oficio 09-2013, y ya después de eso lo que me quedó
10 fue un tiempo muy corto que yo ya renuncie, entonces
11 ya yo no estaba en la Municipalidad y no podía darle
12 seguimiento a eso.

13 P: Entonces, el asunto no se elevó a la
14 Contraloría después del plazo de quince días que
15 usted estableció en su carta del 25 de enero.
16 ¿Correcto? De 2013.

17 R: No señor, no se elevó. Después de esa
18 fecha no se elevó a la Contraloría, se le dio el
19 tiempo pero no se elevó a la Contraloría porque
20 después de eso yo renuncié.

21 P: Gracias.

22 Señor Briceño, en el párrafo 13 de su

2061

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 declaración, usted cita en el artículo 21 de la ley
2 del control interno y dice que la auditoría interna
3 es la actividad independiente, objetiva y asesora.
4 ¿Correcto?

5 R: Es correcto.

6 P: En el párrafo 21 describe en qué
7 consistió su investigación. ¿Correcto? Párrafo 21.

8 R: Perdón.

9 Correcto.

10 P: Y usted dice que se reunió con
11 funcionarios de varios departamentos de la
12 Municipalidad. ¿Correcto?

13 R: Correcto.

14 P: Y también fue a la -- al Tribunal
15 Ambiental Administrativo para examinar los
16 expedientes. ¿Correcto?

17 R: Sí. Es correcto.

18 P: Y en el párrafo 23 usted dice que
19 examinó resoluciones de la SETENA. ¿Correcto?

20 R: Eso fue lo que me mostraron en el
21 Tribunal.

22 P: Entonces es justo decir que usted

2062

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 obtuvo información de la Municipalidad, el Tribunal
2 Ambiental Administrativo y SETENA. ¿Correcto?

3 R: Sí, porque esas son resoluciones que
4 llegaron al ente municipal.

5 P: Pero usted no examinó ningún expediente
6 de (SENAC). ¿No es cierto?

7 R: Bueno, todos los expedientes que
8 aparecen ahí, no le puedo decir con certeza si es
9 SENAC o no es SENAC. O es SINAC. Más bien es. Porque
10 digamos hay expedientes que pueden haber llegado
11 posterior a la emisión de los informes. Entonces
12 no tenía conocimiento. Si no está mencionado, no. Si
13 está mencionado, sí. Pero si no está mencionado, no.
14 Porque si fueron informes que llegaron posteriores
15 al último informe que se hizo, perdón al penúltimo,
16 al último del 2012 entonces no. Pero si estaba ahí,
17 estaba referenciado aquí sí.

18 P: Y usted no se reunió con ningún
19 funcionario de SINAC. ¿Correcto?

20 R: No, señor. De SINAC no.

21 P: Y en el párrafo 20 de su declaración
22 dice que en el proyecto Las Olas había un área

2063

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 considerada como un humedal. ¿Correcto?

2 R: Escuché que había un área que era
3 considerada como humedal. Eso fue lo que escuché.

4 P: ¿Sabía usted en ese momento que SINAC

5 era el órgano a cargo de la protección de humedales
6 en Costa Rica?

7 R: Bueno, sí, en realidad es el órgano.
8 Digamos, si es el organo encargado, sí. Pero digamos
9 como que me comunicaron que el SINAC era el documento,
10 como dice usted que si lo vi o no lo vi. Si aquí
11 está, si yo lo vi es correcto. Pues nada.

12 P: Usted sabe que el SINAC también estaba
13 haciendo una investigación del proyecto Las Olas.
14 ¿Correcto?

15 R: No. No porque yo no se lo pedí en
16 ningún momento. Entonces no estaba en la obligación
17 de saberlo. Yo no le pedí al SINAC. Yo no dirigí
18 información ni a SINAC ni a ninguno de esos otros
19 organismos. Entonces no tengo referencia de ellos en
20 ese momento para mí como auditor.

21 P: En el párrafo 23 de su declaración
22 usted dice que consultó los tres expedientes del

2064

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Tribunal Ambiental Administrativo que posteriormente
2 fueron acumulados en uno solo. ¿Correcto?

3 R: Sí, eso es lo que dice la declaración.

4 P: Y uno de esos expedientes surgió de una
5 queja presentada por el SINAC. ¿Sabía usted eso?

6 R: Como le dije anteriormente, si está
7 entre esos documentos sí lo revisé. Si no está, no.

8 Porque aquí dice que yo revisé las resoluciones 839,
9 2850 emitidas por la Secretaría Técnica Ambiental,
10 que eso no es SINAC, es SETENA. Aquí dice: "Aquí
11 están los expedientes del Tribunal Ambiental
12 Administrativo." Lo que sucede es que esta es
13 documentación demasiado grande, entonces uno no
14 puede recordar cuatro o cinco años después
15 exactamente lo que pudo haber visto.

16 P: Pasemos al separador 13, anexo R-73. Un
17 informe policial con fecha 1º de marzo de 2011. Este
18 informe, antes de su investigación del proyecto de
19 Las Olas, está dirigido al Tribunal Ambiental de un
20 funcionario del SINAC. ¿Lo ve?

21 Señor presidente: parece hemos haber
22 perdido la transcripción al español en la pantalla.

2065

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Me temo.

2 (Pausa.)

3 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
4 inglés): Creo que ya estamos listos para continuar.
5 Gracias.

6 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
7 Señor Briceño, volviendo a este documento que tiene
8 ante usted, para que quede completa el acta,
9 separador 13, R-73, un documento del SINAC. ¿Ve

10 usted el logotipo del SINAC en la esquina superior
11 izquierda de la página? Con fecha 1 de marzo de
12 2011. Y el título dice: "Informe policial por
13 documento falso, eliminación de vegetación en
14 sotobosque y posible relleno de humedal en el
15 proyecto Condominio Horizontal Residencial Las Olas,
16 ubicado en Esterillos Oeste de Parrita, provincia de
17 Puntarenas." ¿Lo ve?

18 R: Correcto.

19 P: Esta es la queja del SINAC que se
20 consolidó con otras dos quejas del Tribunal
21 Ambiental. ¿Correcto?

22 R: Bueno, por lo que veo aquí es una queja

2066

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que él está presentando y al final hace una
2 petitoria. Lo que pasa es que yo no estoy analizando
3 si existe o no existe un humedal sino son las
4 actuaciones de los funcionarios de la Municipalidad. No
5 si existe o no existe un humedal porque esa no es mi
6 función.

7 P: Sí. Pero lo que le pregunto es algo
8 diferente. Usted dijo o sabía que la investigación
9 del SINAC se había incorporado en una de las quejas
10 del Tribunal Administrativo. Lo que estamos tratando
11 de determinar es si esta era la queja del SINAC que se
12 consolidó con las otras dos quejas del Tribunal

13 Ambiental. ¿Es esto correcto?

14 R: No puedo decirle si es exacto para que
15 el Tribunal lo haya considerado para conocerlo
16 porque yo no soy el Tribunal. Yo únicamente estoy
17 analizando la actuación de los funcionarios
18 municipales, no la actuación del SINAC.

19 P: Entonces, usted en su declaración dice
20 que examinó los tres expedientes del Tribunal
21 Ambiental. Eso fue lo que usted dijo: y uno de los
22 expedientes del Tribunal Administrativo era la queja

2067

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 del SINAC. Entonces debe haber examinado esta queja
2 durante su visita al Tribunal Administrativo.

3 R: En el 23 dice que yo consulté los tres
4 expedientes. Y la palabra que usted menciona
5 "examinar" es cuando usted examina hoja por hoja. Y
6 uno examina un expediente y hay asuntos en donde ve
7 exactamente la existencia del expediente como tal.
8 No digamos hoja por hoja. No necesariamente. Y como
9 le repito, mi función era comprobar que existía una
10 denuncia para poder iniciar el proceso que ya
11 mencioné en los oficios que yo he relatado, los
12 cuatro oficios que mencioné.

13 P: Entonces usted admite que su
14 investigación no fue exhaustiva.

15 R: Depende de lo que se determine como
16 exhaustiva porque puede ser exhaustiva con respecto
17 a lo interno de la Municipalidad del asunto que yo
18 estoy evaluando, estoy investigando. No exactamente
19 -- no estoy investigando ni a SINAC ni al Tribunal.
20 Estoy investigando el procedimiento de los empleados
21 municipales inmersos en esta investigación.

22 P: Sí, y para sacar conclusiones y

2068

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 formular recomendaciones cabría esperar que usted
2 esté al tanto de toda la información pertinente que
3 pudiera influir en su determinación. ¿Está usted de
4 acuerdo con eso?

5 R: Bueno, con respecto a lo que usted
6 menciona, usted está mencionando un aspecto
7 totalmente macro del asunto. Yo me estoy refiriendo
8 a las conclusiones que yo saco con el actuar de los
9 empleados, y si están violando algún procedimiento o
10 un debido proceso a la hora de hacer sus actuaciones
11 que pudieran llevar a la Municipalidad a tener que
12 indemnizar a terceros por actuaciones indebidas.
13 Entonces los pormenores de lo que tengan el informe
14 del SINAC o de ACOPAC o de cualquiera de esas
15 instituciones son propiamente para decisiones del
16 Tribunal Ambiental Administrativo, no de la
17 auditoría interna, porque la auditoría interna lo

18 que está evaluando como yo ya repetí, es el quehacer
19 de los funcionarios municipales con respecto a una
20 decisión que ellos han tomado.

21 P: Gracias.

22 ¿Podría remitirse al párrafo 20 de su

2069

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 declaración? Usted dice que comenzó su investigación
2 en el proyecto de Las Olas en 2012. En el mismo
3 párrafo dice que en esa oportunidad usted sabía que
4 el proyecto Las Olas estaba en una zona que se
5 consideraba como un humedal. ¿Es correcto?

6 R: No, yo estoy diciendo que escuché; no
7 que sabía, que escuché. Eso es muy diferente a la
8 palabra que yo sé porque yo tengo que palparlo y
9 definir qué es un humedal. Pero no es mi función
10 definir qué es un humedal.

11 P: Suponiendo que hubiera sido así y que
12 Las Olas estuviera ubicada en un humedal, la
13 construcción en un humedal representaría un daño
14 para el medioambiente. ¿No es cierto?

15 R: Bueno, eso lo podría determinar el ente
16 que tenga que ver con eso. Porque yo no estoy
17 valorando las construcciones en humedales. Yo estoy
18 valorando el quehacer de los empleados municipales
19 con respecto a los permisos que dan y con respecto

20 al procedimiento para paralizar un determinado
21 proyecto. Esa fue mi función. Aquí dice que yo
22 escuché. Pero no puedo determinar con certeza si una

2070

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 persona construye un humedal eso afecta el humedal.
2 Eso lo puede decir alguien que tiene tenga
3 experiencia en asuntos de humedales.

4 P: En el párrafo 32 de su declaración
5 usted hace referencia a la suspensión de los
6 permisos emitidos por el Consejo Municipal el 7 de
7 marzo de 2010 y en particular, en el párrafo 32.a,
8 usted dice que el Consejo Municipal tomó una
9 decisión fundamentada en correspondencia. ¿Correcto?

10 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
11 Perdón, es 2011, no 2010.

12 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
13 Gracias.

14 SEÑOR BRICEÑO (Interpretado del inglés):
15 Dice que es como una nota que recibió el Consejo y
16 que la vio en la sección de correspondencia.

17 P: Remítase ahora al separador 14, anexo
18 R-74.

19 La correspondencia a la que usted hace
20 alusión en el párrafo 32.a. La última oración de
21 esta carta dice: "Dentro de la conversación fueron
22 aportados una serie de documentos, razón por la

2071

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 cual, para que sean conocidos por el Consejo
2 Municipal. Doy traslado de los mismos según se me
3 fuera indicado por el señor Masis Campo. ¿Lo ve?

4 P: Sí, señor.

5 P: Pasemos al separador 22, R-75 para que
6 quede constancia en actas. El acuerdo del Consejo
7 Municipal del 7 de marzo de 2011. Y voy a leer lo
8 que está en mayúsculas, en negritas en el documento.
9 Voy a leer la traducción al inglés que dice: "El
10 Consejo Municipal está de acuerdo en solicitar que
11 el alcalde, el señor Freddy Garro Arias, proceda a
12 suspender todos los tipos de permisos otorgados y
13 que no emita más permisos hasta que procedamos a
14 dilucidar el motivo de las quejas en los documentos
15 proporcionados. Si resulta ser cierto, el proceso de
16 construcción no deberá continuar y se deberá imputar
17 la responsabilidad a los funcionarios que
18 participaron en el otorgamiento de esos permisos".
19 ¿Lo ve usted?

20 R: Sí, señor.

21 P: Entonces el acuerdo del Consejo
22 Municipal hace referencia a los documentos que el

2072

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 señor Bucelato y otros proporcionaron al señor
2 Nelson Masis y al señor Marvin Mora Chinchilla. ¿No
3 es cierto?

4 R: Bueno, eso es lo que dice el Consejo.
5 Lo que pasa, señor abogado, bueno su pregunta, por
6 favor, ¿tiene alguna pregunta para mí?

7 P: Gracias.

8 P: Gracias. Veamos la información
9 contenida en la documentación aportada al Consejo
10 Municipal. Pasemos al separador 23, R-750. En la
11 primera página vemos la correspondencia a la que
12 usted hizo alusión que se envió al Consejo Municipal
13 el 7 de marzo de 2011.

14 Y si pasa a la segunda página, vemos un
15 informe del SINAC con fecha 3 de enero de 2011. ¿Lo
16 ve?

17 R: Dirigido a don Carlos Cordero Valverde.
18 ¿Es ese?

19 P: Sí, señor. Volveremos a este informe
20 del SINAC. ¿Pero por el momento podría pasar usted o
21 dar vueltas a las páginas hasta llegar a la carta
22 del SETENA del 17 de enero de 2011? Para ayudarle a

2073

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 encontrarlo hay un mapa en la página de la izquierda
2 de la carpeta y la carta está a la derecha.

3 Cuatro páginas a partir del comienzo. Es
4 la cuarta página. Está del lado derecho. Ve que es
5 una carta del SETENA con fecha 17 de enero de 2011.

6 Quisiera confirmar que el Tribunal también
7 lo tiene. Si da vuelta la página, el documento
8 siguiente es una carta del SINAC al señor Franklin
9 Carmiol Umaña. ¿Correcto? Tiene que dar vuelta la
10 página. Ahí está.

11 Y después la siguiente es una carta del
12 SINAC al secretario general del SETENA con fecha 30
13 de noviembre de 2010. ¿Correcto?

14 ¿La ve?

15 R: Correcto.

16 P: El documento siguiente, una vez más, es
17 el documento del SINAC del 3 de enero de 2011 que
18 vimos antes.

19 Y si sigue dando vuelta las páginas hasta
20 que llega a la carta firmada por el señor Bucelato
21 con fecha del 24 de febrero de 2011. ¿La ve?

22 R: Sí. Correcto.

2074

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Y por supuesto hay otros documentos, no
2 vamos a entrar en esos por la falta de tiempo, pero
3 quería preguntarle si usted examinó esta
4 documentación mientras se estaba realizando su
5 investigación del proyecto Las Olas.

6 R: Sí, esta -- cuando usted mencionó al
7 principio el acuerdo municipal sobre la
8 paralización, lo que aquí se analiza es el debido
9 proceso para la toma de un acuerdo municipal en
10 donde no se intervenga, en donde se sigue el debido
11 proceso y no se ejerza administración activa, que
12 eso es lo que está haciendo el acuerdo al momento de
13 ordenarle al alcalde prácticamente paralizar las
14 obras. Eso no es potestad del consejo. El consejo es
15 un órgano deliberativo y no es un órgano activo.
16 Entonces aquí lo que se está analizando a la hora de
17 tomar el acuerdo como ilegal es porque no
18 corresponde al proceso que se sigue de acuerdo con
19 los artículos 44 y 45 del Código Municipal de Costa
20 Rica, ni tampoco el debido proceso que se le debe
21 dar y tampoco lo que es la parte que está ejerciendo
22 administración activa del Consejo Municipal.

2075

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Pasemos al separador 15 de su carpeta,
2 R-262. Es un informe del SINAC con fecha 3 de enero
3 de 2011, que ya vimos dos veces en el documento que
4 el señor Bucelato y otros escribieron dirigido a la
5 Municipalidad en la reunión de marzo de 2011. Y lo
6 habrá visto recientemente porque se remitió a él en
7 el párrafo 32 de su declaración. Pero si se puede

8 remitir a la página 3 de este informe, donde están
9 las conclusiones del SINAC después de realizar una
10 visita al sitio del proyecto. Esto es el SINAC,
11 dice, número 1 que: "En el inmueble en cuestión hay
12 presencia de cuerpos de agua supuestamente
13 clasificados como humedales, siendo importante que
14 el Programa Nacional de Humedales se pronuncie al
15 respecto." Después, en el número 3, dice: "En
16 concordancia con el artículo número 11 inciso 2 de
17 la Ley de Biodiversidad número 7788, donde se indica
18 que se deben tomar las medidas eficaces de
19 protección para evitar un posible daño a los
20 recursos naturales y al medioambiente hay que
21 paralizar de forma inmediata y hasta tanto se lleven
22 a cabo los debidos estudios de campo donde se

2076

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 concluya que dicho proyecto no cause daños
2 irreparables o nefastos al ambiente."

3 Y después continúa en el número 4: "que se
4 han producido la eliminación de vegetación en un
5 área mayor de 0,3 hectáreas, de tal modo que se
6 eliminaron árboles entre los 0,5 centímetros y los
7 40 centímetros de diámetro."

8 Así que acá el SINAC está notificando la
9 posible existencia de un humedal y el impacto en un
10 bosque. ¿Correcto?

11 R: Esa es la apreciación del SINAC.

12 P: Sí. Y para concluir, esto formó parte
13 de la documentación que fue remitida al Consejo
14 Municipal antes de la adopción de la decisión de
15 suspender los permisos de construcción. ¿Correcto?

16 R: Bueno, si eso fue lo que ellos
17 consideraron, sí. Pero hay un asunto: lo que yo
18 analicé fue la -- el procedimiento para la toma de
19 un acuerdo municipal, el cual es ilegal porque está
20 basado en una denuncia de vecinos, y a la hora ellos
21 de tomar una decisión, según los artículos que
22 mencioné antes, 44 y 45 del Código Municipal ellos

2077

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 tienen que hacer un trámite de comisión, que es la
2 que analiza todos estos aspectos y luego emite un
3 informe al Consejo Municipal, quien posteriormente
4 toma el acuerdo y lo remite al alcalde. Pero dentro
5 de ese acuerdo no puede hacer la incitación a
6 paralizar porque esto es potestad de la
7 administración, no es potestad del Consejo.

8 Entonces, ellos aquí hablan de supuestos
9 humedales pero ese no es el asunto que yo estoy
10 analizando. Y al final de cuentas lo que hacen es
11 recomendaciones a ACOPAC, no están diciendo que esto
12 es cierto, están haciendo recomendaciones a ACOPAC

13 de sus apreciaciones. Entonces yo analizo -- el
14 asunto medular para mí es la actuación del Consejo
15 con respecto al procedimiento y al debido proceso
16 para la toma de un acuerdo de gran trascendencia
17 para la Municipalidad.

18 P: Pero usted no hizo referencia a este
19 documento ni a ninguno de los demás documentos que
20 examinamos en la carta que usted envió al alcalde o
21 al Consejo Municipal. ¿No es cierto?

22 R: Por lo mismo. Porque lo que yo estoy

2078

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 analizando es el procedimiento para la toma del
2 acuerdo. La Municipalidad no puede, digámoslo así en
3 buen castellano, saltarse ese procedimiento. De lo
4 contrario es un procedimiento ilegal.

5 P: En el párrafo 32E usted dice que el
6 Consejo Municipal basó sus acciones solamente en los
7 comentarios hechos por el señor Bucelato y el señor
8 Carmiol en presencia del consejero municipal. Eso
9 fue lo que usted dijo. ¿Correcto?

10 R: Muy bajo, disculpe. Ahora sí.

11 P: Perdón, perdimos la transcripción en
12 español pero podemos seguir en los últimos dos o
13 tres minutos que tenemos si se está grabando en
14 algún lado. Sí, se está grabando. Entonces eso es
15 todo lo que importa. Es lo único que importa si es

16 aceptable para el Tribunal.

17 Uno de los funcionarios públicos que
18 estuvo presente en la reunión con el señor Bucelato
19 y otros era el señor Nelson Masis Campos, miembro del
20 Consejo Municipal. Y de hecho era el presidente del
21 Consejo Municipal. ¿Correcto?

22 R: Bueno, en ese momento así lo menciona

2079

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que él era el presidente municipal.

2 P: Señor Briceño, usted no asistió a la
3 sesión de marzo de 2011 del Consejo Municipal, del 7
4 de marzo de 2011 del Consejo Municipal. ¿No es
5 cierto?

6 R: En esa sesión no estuve presente.

7 P: Entonces no estuvo presente durante las
8 deliberaciones de los miembros del Consejo Municipal
9 y no sabe qué peso dieron a la documentación que
10 tenían frente a ellos.

11 R: Bueno, finalmente cuando el acuerdo se
12 emite, el acuerdo dice todo lo que ocurrió, si por
13 ejemplo se conoció el informe de una comisión pero
14 de una comisión municipal. La municipalidad tiene
15 tres tipos de comisiones: Comisión de Asuntos
16 Jurídicos, Comisión de Zona Marítima y Comisión
17 de Hacienda y Presupuesto. Esas comisiones...

18 P: Perdón que lo interrumpa pero está
19 respondiendo a una pregunta un poco diferente. Mi
20 pregunta es si usted no sabe lo que se deliberó
21 porque usted no estaba en la reunión. ¿Correcto?

22 R: Yo lo que me remití a analizar el

2080

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 acuerdo municipal que es el documento final que es
2 el que yo analizo para determinar si es legal o no
3 es legal o si siguió el debido proceso. El acuerdo
4 donde está redactado dice todo lo que se habla. Las
5 actas se suscriben sucintamente. No necesariamente
6 todo lo que se dijo se anota. Lo que me interesó a
7 mí fue el final, lo que me certifican del acuerdo
8 municipal. El efecto que surte finalmente y cómo se
9 procedió a hacerlo.

10 P: Sí, y en el párrafo 32.f de su
11 declaración usted pone una lista de razones por las
12 cuales considera que la suspensión de los permisos
13 de construcción debería revocarse. Y en el inciso 1
14 usted dice: "Al día 7 de marzo del año 2011 no
15 existía un solo fundamento legal ni de orden
16 administrativo para tomar una decisión como la
17 adoptada."

18 R: Correcto. No hay decisiones. Solamente
19 hay solicitudes de recomendación para inspección
20 pero no es una decisión como por ejemplo la 839 o la

21 2850 de SETENA que son resoluciones. Aquí no existe
22 ninguna resolución para tomar un acuerdo que

2081

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 fundamente legalmente la toma del acuerdo. No
2 existe. Únicamente hay recomendaciones y con base en
3 recomendaciones solamente a lo interno. En este caso
4 son agentes externos que hacen recomendaciones entre
5 ellos.

6 P: ¿Y está usted al tanto del principio
7 precautorio, señor Briceño?

8 R: Bueno, existen principios precautorios
9 entiendo que en la parte ambiental y también en la
10 parte -- digamos términos que he escuchado como in
11 dubio pro reo cosas así. ¿Usted se refiere a eso?
12 Los que usan la palabra in dubio, algo así es. ¿O a
13 qué se refiere como principio precautorio, me podría
14 explicar por favor?

15 P: Ciertamente. Pasemos al separador 16 de
16 su carpeta, anexo 207, la ley de biodiversidad,
17 artículo 11, párrafo 2. Dice -- el artículo 11 es
18 Criterios para aplicar esta ley. "Cuando exista
19 peligro o amenaza de daños graves o inminentes
20 a los elementos de la biodiversidad y al
21 conocimiento asociado con estos..."

22 R: Perdón, ¿dónde está leyendo?

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Artículo 11.

2 R: O in dubio pro natura. Ahí es donde
3 estoy leyendo.

4 P: Sí, ¿usted está al corriente de este
5 principio?

6 R: Bueno, eso es lo que dice aquí.

7 P: ¿Usted está al corriente de este
8 principio?

9 R: Sí, solamente una aclaración. Cuando
10 estos elementos existen para poner una denuncia con
11 bases en este, hay que seguir también el orden
12 jerárquico administrativo dentro de una
13 organización. Entonces un funcionario no puede
14 saltarse su proceso de jerarquía para hacer algo.
15 Entonces un funcionario de estos a la hora, como yo
16 le dije al principio, analizando la actuación de los
17 funcionarios, un funcionario que hace una denuncia
18 ante un Tribunal y se está saltando todo un proceso
19 a lo interno, eso no es correcto porque debe seguir
20 un proceso para presentarlo. Entonces de ahí el
21 análisis de la actuación y, repito, de los
22 funcionarios municipales.

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Entonces, el Consejo Municipal recibió
2 una queja de rellenado de un humedal, de impacto en
3 un bosque según se informó en el informe del SINAC.
4 Y el Consejo Municipal no solo tenía un fundamento
5 jurídico y administrativo sino también la obligación
6 de suspender las actividades de construcción que
7 podrían causar daños a esos ecosistemas. ¿No estaría
8 usted de acuerdo con eso?

9 R: Siempre que exista una determinación de
10 alguien que pueda decir por un simple, por un simple
11 digamos hecho, algo que alguien dijo o cosas así, el
12 Consejo no puede tomar, no puede tomar un acuerdo
13 basado en conjeturas o cosas que no son determinadas
14 como una resolución o algo.

15 P: ¿Como un informe del SINAC?

16 R: Bueno, si el SINAC está diciendo y está
17 resolviendo, pero si el SINAC lo que está es
18 recomendando, entonces ellos tienen que tener
19 cuidado a la hora de tomar una decisión, porque esa
20 decisión puede afectar a terceras personas que en
21 este caso, pues como quiera que se llamen, y esas
22 personas pueden posteriormente hacerle un reclamo a

2084

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la Municipalidad, entonces van a sacar provecho de
2 ese reclamo por una actuación indebida o porque no
3 se siguió un debido proceso.

4 Recordemos que la ley de administración
5 pública en nuestro país dice que el gobierno es
6 responsable de las actuaciones de sus
7 administradores, sean estas lícitas o ilícitas.
8 Entonces, el gobierno es el que va a responder con
9 la actuación de esos funcionarios. Entonces hay que
10 tener mucha cautela a la hora de la actuación de un
11 funcionario municipal para no acarrear problemas que
12 tengan que comprometer el erario público de una
13 Municipalidad.

14 P: Gracias. Gracias. No tenemos más
15 preguntas.

16 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
17 Nosotros no tenemos preguntas para el testigo.
18 Gracias.

19 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
20 inglés): ¿Alguna pregunta?

21 (En español) No habiendo preguntas
22 adicionales de la parte demandante o del Tribunal,

2085

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 queda usted relevado y agradecemos su participación.
2 Muchas gracias.

3 SEÑOR BRICEÑO: Muchas gracias a ustedes y
4 a ustedes también.

5 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):

6 Señor presidente, quisiera plantear un asunto.

7 Vemos en el expediente que en la carpeta
8 hay una traducción incorrecta de un documento al que
9 hicimos referencia varias veces. Y tenemos una
10 traducción mejor. Queremos colocarla en el
11 expediente. Por supuesto, si el abogado de la
12 demandante tiene objeción, podemos verlo.

13 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Eso
14 podemos examinarlo en el receso.

15 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
16 No es nada que afecte nada de lo que se trató en el
17 interrogatorio o lo que se conversó. Quería
18 plantearlo solamente.

19 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
20 inglés): Entonces son las 11. Vamos a hacer un
21 receso de diez minutos.

22 Gracias.

2086

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 (Pausa para el café.)

2 INTERROGATORIO AL PERITO MANUEL ABDALA

3 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
4 inglés): Bien. Estamos listos para continuar.

5 Señor Abdala, buenos días.

6 Tal como usted sabe, en estos
7 procedimientos, y este no es el primer caso en que
8 usted comparece, usted tendrá la oportunidad de

9 hacer una presentación, un resumen de su informe
10 después de que el señor Burn haya tenido la ocasión
11 de poder dirigirle algunas preguntas. Esto luego
12 será continuado por el contrainterrogatorio del
13 abogado de la parte de Costa Rica.

14 Durante el interrogatorio, le pedimos que,
15 por favor, comience por contestar la pregunta
16 formulada por el abogado de la República de Costa
17 Rica. Tendrá la oportunidad de suministrar
18 aclaraciones luego de contestar la pregunta. Como
19 perito, le pido que, por favor, lea en voz alta la
20 tarjeta que se encuentra en la mesa delante suyo. Y
21 luego podremos iniciar con las preguntas del abogado
22 de la parte demandante.

2087

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
2 Gracias, y buenos días, señor presidente y miembros
3 del Tribunal. Me llamo Manuel Abdala.

4 Declaro solemnemente, por mi honor y
5 conciencia, que lo que manifestaré estará de acuerdo
6 con lo que sinceramente creo.

7 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Una
8 cuestión de procedimiento: no veo de nuestro lado
9 una carpeta para el contrainterrogatorio, carpeta
10 suministrada por la demandada.

11 Doctor Abdala: usted tiene una carpeta
12 bastante grande en la cual estará una copia de su
13 declaración. Le pido que vea la copia y nos diga,
14 nos informe si estas son realmente copias de sus dos
15 informes periciales.

16 R: Es correcto.

17 P: Hay páginas con firmas. Le pido que,
18 por favor, se fije en estas páginas firmadas y nos
19 confirme si las firmas que aparecen ahí corresponden
20 a su mano.

21 R: Sí, en el primer informe, correcto, y
22 también en el segundo informe.

2088

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: ¿Desea usted hacer cambios o enmiendas
2 a cualquiera de estos dos informes?

3 R: Sí, existe un ajuste que deseo hacer en
4 cuanto a la valuación general de daños, que lo voy a
5 manifestar durante mi presentación. Ahí será obvio
6 cuáles son los ajustes que quiero hacer. Lo
7 explicaré con las diapositivas.

8 P: Bien, gracias. Entonces lo invito a que
9 haga su presentación. Muchas gracias.

10 R: Esta presentación la he organizado de
11 la siguiente manera, y lo podrá ver en la
12 diapositiva 2 de mi presentación. Primero, voy a
13 comentar acerca de las diferencias en las

14 metodologías de daños entre el señor Hart y yo
15 mismo. Y también he de suministrar una actualización
16 con ajustes que he hecho en relación a la nueva
17 información que he reunido y preparado para esta
18 audiencia.

19 Podrán ustedes observar que a pesar de que
20 el abogado de la demandante me ha pedido de fijar un
21 valor en las dos fechas, todo lo que he presentado
22 ahora es a mayo de 2011 que, entiendo yo, es la

2089

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 fecha primaria para el caso, y entonces, todas las
2 cifras que verán se enfocarán en esa fecha que, de
3 hecho, es la misma fecha de evaluación utilizada por
4 el señor Hart, así que eso facilita la comparación y
5 la discusión.

6 La segunda sección de mi presentación se
7 ha de referir a la discusión de ciertos parámetros
8 clave para establecer el valor de Las Olas, como un
9 activo preoperativo. Como podrán ver, en el segundo
10 informe del señor Hart, hay muchas críticas u
11 observaciones que ellos han hecho a mis parámetros.
12 No tendré tiempo de revisarlos todos, y entonces,
13 invito al Tribunal, si tienen una pregunta
14 específica, a que, por favor, me lo formulen. Muchas
15 de estas críticas se podrían haber hecho en el

16 primer informe del señor Hart pero, como hay tantas,
17 no tengo tiempo de analizarlas todos. Eso no
18 significa que los apoyo ni que hay una concordancia
19 implícita en cuanto a eso, pero me he de referir a
20 las principales.

21 En la tercer sección mostraré al Tribunal
22 cómo he ajustado el valor de valuación del terreno,

2090

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 basado en lo del señor Calderón en octubre de 2009,
2 y en la sección 4 será mi recomendación sobre daños,
3 incluyendo el ajuste de la tasa de interés prelaudo
4 en cuanto a la fecha que he seleccionado como 7 de
5 febrero de 2017.

6 Pasando ahora a la diapositiva número 4,
7 aquí presento un resumen de las diferencias
8 principales en metodología. Como ustedes recordarán
9 de mi informe, la manera en que yo hice el avalúo
10 del activo fue utilizando lo que se llama el valor
11 anticipado de dos enfoques para la valuación.

12 Por un lado, tomo Las Olas tal como si
13 fuese un proyecto exitoso y que va a seguir en base
14 al plan del diseño y con valores de mercado, y tengo
15 una probabilidad de éxito. Y esto es un enfoque
16 basado en recaudación si Las Olas ha de seguir como
17 una empresa en marcha.

18 Luego, el segundo es como si en mayo de

19 2011 no fuese una operación plenamente implementada
20 y tengo un valor de avalúo de las tierras que supone
21 que el proyecto de Las Olas no hubiera continuado
22 con éxito según el plan pero más bien, un comprador

2091

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 dispuesto, un vendedor dispuesto acordarían la venta
2 de las tierras en el estado que estaban en mayo de
3 2011 que, por supuesto, incluye ciertas
4 construcciones y mejorías que ya se habían realizado
5 y también los permisos de construcción del ambiente
6 y la concesión de la zona playa.

7 La discusión principal sobre la
8 metodología es que el señor Hart no intenta evaluar
9 el valor justo de mercado del activo en absoluto a
10 la fecha marzo de 2011 ni ninguna otra fecha; en
11 cambio, propone mirar simplemente ciertos gastos
12 incurridos por el proyecto y lo que él llama un
13 enfoque basado en costo. Pero en ningún momento
14 intenta ni provee una modificación a los valores que
15 yo calculé en base a ingresos o recaudación ni trata
16 de evaluar el valor justo de mercado del activo, que
17 es el criterio principal para la evaluación de
18 inversiones a la fecha de la valuación.

19 En el segundo informe, el señor Hart,
20 critica, además, cosas que no habíamos visto antes.

21 Primero, que las demandantes, en la opinión de él,
22 tenía un historial de desempeño muy bajo en Las Olas

2092

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 y, debido a esto, él dice que sería demasiado
2 especulativo evaluar un valor en manos de las
3 demandantes.

4 Yo respondo a esto diciendo que cuando se
5 ve un avalúo en base al valor justo de mercado no se
6 establece el valor en uso con los dueños actuales
7 pero se piensa también en una transacción potencial
8 en la cual alguien compraría, un comprador dispuesto
9 compraría y ejecutaría el proyecto. Puede ser una
10 consideración importante para establecer la
11 probabilidad de éxito con los demandantes como
12 gerentes y desarrolladores. Pero también se debe
13 poder evaluar cuál sería el valor del proyecto como
14 una empresa en marcha, si otra persona lo hubiese
15 comprado en la condición que se encontraba en el
16 2011 y continuaría con el proyecto de desarrollo.
17 Entonces, en mi evaluación, la identidad quién va a
18 seguir con el proyecto Las Olas poco importa ya que
19 miro los precios de mercado para cualquier comprador
20 dispuesto y cómo avaluarían el proyecto de Las Olas.

21 El segundo comentario nuevo del señor Hart
22 es que hay un descalce del financiamiento entre la

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 inversión y participación de la demandante. De
2 manera similar, yo no le presto atención a esto, ya
3 que mi evaluación de los daños de los demandantes
4 como grupo. Entonces, no he asignado daños o valores
5 a ningún demandante en particular. Si el Tribunal
6 piensa que hay que determinar esto, es algo que yo
7 debería explorar más a fondo o asignar un valor en
8 cuanto a participación y distribución entre los
9 inversionistas.

10 Pero mi recomendación se basa en
11 demandantes como un conjunto. El tercer punto
12 planteado por el señor Hart es que en su opinión la
13 naturaleza de los planes de negocio que han
14 evolucionado, especialmente el cambio desde 2004,
15 cuando Norton Consulting realizó el análisis de
16 comercialización y la evaluación en aquel momento
17 comparado con el plan de negocios de 2010.

18 En opinión de Hart esto es la naturaleza
19 especulativa del proyecto y es uno de los motivos
20 por los cuales él aduce que no puede evaluar o por
21 lo cual no avalúa el DCF, el flujo de fondos
22 descontado.

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Yo lo veo de la manera contraria: ya que
2 la crisis financiera 2008/2009 dio lugar a que los
3 desarrolladores de Las Olas se reenfoquen no en el
4 concepto general de lo que estaban ofreciendo pero
5 más bien intentaron diversificar lo que ofrecían,
6 tuvieron condos, viviendas, hoteles y también
7 pasaron al negocio del tiempo compartido. También
8 cambiaron la calidad de lo que ofrecían.

9 Antes estaban pensando en tener un resort
10 que se podía comparar más quizás a Los Sueños. Un
11 resort muy exitoso pero costoso, y ellos están ahora
12 contemplando una calidad inferior, cosa que se ve en
13 el plan de negocios de 2010. Esta adaptación veo que
14 aumenta la probabilidad de éxito. Y yo no lo
15 llamaría, como dice el señor Hart, que fuese un
16 fracaso potencial.

17 Por último, el señor Hart dice que yo
18 inventé un plan de negocios. Yo no fabriqué ningún
19 plan de negocios. El plan de negocios de 2010 es el
20 que utilicé porque es el último justo antes de la
21 fecha de valuación de 2011. Entonces tomo el número
22 de unidades que se iban a ofrecer en los distintos

2095

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 segmentos de negocio y les doy un valor a valor
2 mercado. Y también hago una evaluación de lo que
3 sería, según la industria de la hospitalidad en

4 Costa Rica y también la probabilidad de completar
5 las ventas, los tiempos establecidos, etcétera, pero
6 siempre, basándome en el plan de negocios como punto
7 de partida.

8 En cuanto al avalúo de la tierra, algo que
9 es nuevo y que hemos visto del señor Hart, es que él
10 ahora dice que un 22 por ciento de la tierra ya se
11 ha vendido o ya no es propiedad de la demandante, y
12 que por lo tanto se debe hacer por lo menos un
13 ajuste del 22 por ciento, es decir, una reducción en
14 los daños. Voy a demostrar que se ha equivocado, que
15 es una interpretación que no es válida por muchos
16 motivos pero también voy a mencionar lo que hay que
17 hacer en cuanto a ventas anteriores a mayo de 2011
18 (donde) ya había tomado en cuenta parcialmente en mi
19 primer informe.

20 Otra consideración relacionada con el
21 valor de avalúo de la tierra es que se realizó en el
22 2009 y no en el 2011. Y yo voy a mostrar los ajustes

2096

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que se han realizado por esto y por qué los precios
2 que yo utilicé para el ajuste son razonables y
3 conservadores. Por último, en cuanto a la
4 probabilidad de éxito, el Tribunal habrá notado que
5 el reclamo hecho por el señor Hart de que la

6 probabilidad muestra la naturaleza especulativa del
7 proyecto no es correcto. Pero la probabilidad está
8 realmente tomando en cuenta el riesgo preoperativo;
9 entonces, cualquier comprador dispuesto sabría que
10 existe la posibilidad de que no podría completarse el
11 proceso de desarrollo de Las Olas tal como se planeó
12 y que quizás no sería exitoso.

13 Si va a pagar por las tierras en aquel
14 momento habría que incluir ese riesgo y este método
15 de valor esperado toma en cuenta. No hay nada que no
16 se pueda evaluar y hay que recordar que cualquier
17 inversión es especulativa ya que uno espera un
18 rédito en el futuro pero eso no significa que no se
19 le puede evaluar el valor de la transacción en
20 cualquier momento tomando en cuenta de que existe este
21 riesgo de éxito o fracaso. Y como demostración -- o
22 el Tribunal quizás tendrá que evaluar propiamente

2097

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 dicho si la cifra del 68 por ciento que yo utilizo
2 es una cifra que quisieran ver. Pero la evidencia
3 adicional que he mostrado es que todos los resorts o
4 los sitios turísticos que son similares o
5 comparables a Las Olas tuvieron éxito en el área, y
6 el señor Hart no ha podido señalar ninguno
7 específicamente que quizá fracasó.

8 Por lo tanto, la zona es atractiva y este

9 tipo de sitio -no solamente Los Sueños pero Costa
10 del Sol, Málaga, El Místico y seis otros que se
11 enumeran en el informe de Norton, han sido todos
12 desarrollados.

13 Pasemos ahora a la diapositiva 5. Quisiera
14 hablar un poco del enfoque basado en costos propuesto por
el
15 señor Hart. A pesar de que él tiene la definición
16 correcta y lo podemos ver en la parte derecha del
17 manual de guías, es que el enfoque de costo es el
18 dinero requerido para reemplazar la capacidad de
19 servicio del futuro del activo. Pero está errado
20 esto. Él define este enfoque basado al costo como lo
21 que se ha gastado en el proyecto hasta la fecha y
22 estos son dos conceptos totalmente opuestos.

2098

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Lo que yo muestro aquí en la izquierda es
2 la definición dada por Shannon Pratt, que es el
3 mismo concepto que en el manual de servicios de
4 litigación es el valor de reemplazo del activo.
5 Especialmente cuando se habla de tierras hay que
6 saber que el valor de la tierra debe ser evaluado en
7 su uso más importante y mejor y esto hay que
8 añadirlo al costo de reemplazo de las mejoras o de
9 la construcción. Nada de esto aparece en el enfoque
10 basado en costo del señor Hart. Si él hubiese

11 seguido este enfoque hubiera tenido que usar el
12 valor del mercado basado en precios comparables, más
13 el valor de las construcciones o de las mejorías lo
14 cual sí hizo el señor Calderón pero no aparece en la
15 evaluación del señor Hart.

16 Pasando a la diapositiva 6, aquí tenemos...

17 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
18 Doctor Abdala: quizás quisiera adelantar para
19 mostrar las diapositivas en pantalla también.

20 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
21 Muchas gracias. Gracias por recordármelo.

22 Diapositiva 6. Aquí tenemos un mapa del

2099

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 plano de Las Olas. En rojo podrán ver lo que el
2 señor Hart ha identificado en su investigación del
3 registro de Costa Rica. Son los lotes que fueron
4 vendidos antes y después del 11 de marzo de 2011.
5 Representan el 16 por ciento de 37 hectáreas
6 propuestas por él. También hay un 6 por ciento del
7 área, que es el área de concesión, que el señor Hart
8 entiende que el título de propiedad no es totalmente
9 claro y por eso lo ha excluido.

10 Lo que yo digo es que el ajuste correcto
11 no es una reducción del 22 por ciento de los daños.
12 Eso no tiene ningún sentido. ¿Por qué no? Porque aún

13 si se vende el lote antes de mayo de 2011 en esos
14 lotes van a existir o viviendas que se van a
15 construir -- los desarrolladores de Las Olas podrían
16 haber participado en la construcción por lo menos de
17 una cantidad importante, también habría costos de
18 gestión, también la gestión para alquileres,
19 etcétera. Entonces no se le puede excluir todo el
20 valor aún si se vende el título de propiedad a otra
21 persona antes de mayo de 2011.

22 Y por supuesto, todas las ventas

2100

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 posteriores a mayo de 2011 se puede ver que fueron
2 realizadas a precios de situación de condiciones
3 difíciles y este es un ajuste que podemos tomar en
4 cuenta.

5 Con esta nueva información que yo no tenía
6 antes de preparar mis dos informes, entonces
7 propongo el siguiente ajuste y lo podrán ver en la
8 diapositiva 7. Aquí pueden ver en anaranjado todos
9 los lotes identificados vendidos según el registro
10 antes de mayo de 2011, que es la fecha de la
11 valuación; 21 de estos lotes yo ya los había
12 incluido en mi informe o en mi enfoque basado a
13 ingresos DCF. Yo ya los tomé en cuenta.

14 Pero hay cinco lotes adicionales que yo no
15 había incluido; entonces, hago un ajuste y eso

16 disminuye mi valor DCF en un 0,69 por ciento.
17 También quito el área de estos lotes de la
18 evaluación hecha por Calderón para sí tener áreas
19 comparables en el valor del avalúo de tierras del
20 señor Calderón.

21 Pero para las ventas posteriores a mayo de
22 2011, siempre basado en el registro, vemos que hay

2101

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 51 lotes y 2 sitios comerciales con un área de
2 43.961 metros cuadrados y no se requiere ningún
3 ajuste.

4 Cuando vemos los precios en los cuales se
5 realizaron estas transacciones de venta después de
6 las medidas de Costa Rica, en promedio, como podrán
7 ver, en una u otra diapositiva, están más o menos en
8 4 dólares por metro cuadrado, es decir que tienen un
9 valor residual muy bajo que no difiere demasiado de
10 mi evaluación basada en el mal precio, el valor de
11 mercado de tierras en condición virgen sin ninguna
12 perspectiva de desarrollo.

13 Y por último, veo que el área de concesión
14 no es una venta. Entonces, no veo ningún motivo para
15 hacer un ajuste. Veo el acuerdo de accionistas entre
16 La Canícula y las demandantes y veo que claramente
17 existe un acuerdo. Entonces el financiamiento fue

18 suministrado al 100 por ciento por el señor Aven y
19 las demandantes y los beneficios también hubieran
20 pertenecido al 100 por ciento a ellos. Por lo tanto,
21 como veo esta propiedad, es que formalmente hay un
22 49 y 51 por ciento de propiedad, pero en la práctica

2102

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 los accionistas están de acuerdo que el accionista
2 minoritario estaría tomando la responsabilidad, y
3 entonces todos los beneficios le irían al
4 propietario minorista.

5 En la diapositiva 8 podrán ver los
6 resultados de mis ajustes a los daños una vez que se
7 toma en cuenta esta nueva información de venta según
8 registro. Podrán observar que en total hay una
9 reducción de 1,01 por ciento sobre el monto de
10 daños. Esto también incluye un lote comercial que
11 faltaba en la evaluación.

12 Pasando ahora a la diapositiva 9, aquí
13 debo informar al Tribunal que hay dos ajustes
14 adicionales que realicé. El primero se refiere a una
15 observación hecha por el señor Hart en su segundo
16 informe pericial que tiene que ver con la muestra de
17 Remax sobre el tamaño del condominio de los
18 comparables de la zona de Punta Arenas. Él tiene
19 razón. Algunos de los datos que se refiere a metros
20 cuadrados. No puede ser metro cuadrado; tienen que

21 ser pies cuadrados. Haciendo el ajuste el precio
22 promedio aumenta en 2,67 por ciento en los

2103

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 condominios utilizados como comparables y yo hice
2 ese ajuste. Luego hay dos ajustes en cuanto a
3 ingresos de los tiempos compartidos: uno se refiere
4 al comentario del señor Hart, que hay un error en la
5 fórmula en mi modelo o por lo menos en el enlace.
6 Tenía que ver con unidades o intervalos que fueron
7 vendidos. Fue construido en vez de vendido. Al hacer
8 esta corrección hay una pequeña reducción en el
9 valor y también me di cuenta que al poner los datos
10 de los comparables para los precios de intervalo de
11 los tiempos compartidos yo no había introducido la
12 unidad de un ambiente que se vendió a un precio más
13 bajo que las unidades de dos ambientes.

14 Haciendo este ajuste tenemos una reducción
15 de 3,47 por ciento en daños. Combinando estos dos
16 datos, el registro y estos ajustes, esta información
17 la pueden ver en la diapositiva 10 y esto, entonces,
18 sería mi recomendación actualizada acerca de daños
19 utilizando la fecha de mayo de 2011.

20 Otro punto que hice en mi primer informe
21 es que quizás haya pérdidas consecuentes que no pude
22 evaluar y he dicho que en la medida que las

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 demandantes deben retornar dineros para los lotes
2 que ya se habían vendido, esto podría agregar aún
3 más a los daños, pero no pude establecer el monto en
4 forma cuantitativa, y entonces no tengo una
5 recomendación específica al respecto por el momento.

6 Pasemos ahora a la sección 2, donde vemos
7 los segmentos de negocio. Primero podrán ver en la
8 diapositiva 12 información que pienso es útil para
9 el Tribunal.

10 En la sección del medio, pueden ver barras
11 aquí que muestran mi metodología de daños. Mi valor
12 DCF descontado al 7,6 por ciento vale 81,9 millones
13 de dólares. Lo pueden comparar con el plan de
14 negocios, el valor que aparece en el plan de
15 negocios y si vemos el plan de negocios que no es
16 una evaluación -pero tiene algunas proyecciones-,
17 pero se utilizan los parámetros de precio estimados
18 por ellos y descontándolos al mismo valor del 7,6
19 por ciento, la tasa que yo utilicé en mi modelo,
20 entonces las demandantes podrían haber anticipado un
21 valor presente neto de 150,9 por ciento a mayo de
22 2011. Mi evaluación es mucho más baja, porque yo

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 utilicé precios de mercado que se pueden observar en
2 el mercado en Costa Rica.

3 El valor de la evaluación de Calderón lo
4 pueden ver aquí, hay un ajuste, lo pueden ver en
5 anaranjado, es a la fecha de octubre de 2009.
6 Calderón tuvo una evaluación de 52 millones de
7 dólares, y yo lo ajusté por el hecho de que el valor
8 de avalúo tenía elementos de suposiciones de
9 urbanización con un nivel de completar construcción,
10 incluyendo acceso vial, agua, electricidad,
11 etcétera, etcétera. Y a mayo de 2011 solamente una
12 tercera parte de lo que fue presupuestado fue
13 realmente ejecutado y por eso realicé un ajuste que
14 reduce el valor de valuación de Calderón a 34,3 por
15 ciento.

16 Diapositiva 13: el Tribunal podrá ver en
17 esta diapositiva los componentes de valor de Las
18 Olas si fuese a precio de mercado, pero si Las Olas
19 hubiese continuado como un emprendimiento exitoso,
20 los 80,9, 81,9 por ciento pueden ver cómo se
21 distribuye entre hotel, los tiempos compartidos, las
22 viviendas y condos. Y hay información aquí en cuanto

2106

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 a las fuentes de datos de mercado que utilicé en
2 cada caso.

3 En la diapositiva 14 el Tribunal podrá

4 observar la información de mercado utilizada para
5 lotes y el precio promedio de 19 lotes que fueron
6 puestos a la venta a través de Remax eran 202
7 dólares por metro cuadrado más o menos.

8 Utilicé esto como una de las fuentes de
9 información, pero también utilicé los precios de El
10 Místico, que tienen lotes que son relativamente más
11 pequeños pero no de un tamaño demasiado diferente. Y
12 sacando el promedio entre estas dos fuentes, llego a
13 un valor de 217 dólares por metro cuadrado como
14 precio de lotes a 2015.

15 Hago dos ajustes para obtener este precio
16 al 2011. Primero, sabemos que los precios de lista
17 no son necesariamente los precios de la transacción.
18 Entonces, hago un ajuste mirando pruebas o evidencia
19 en los keys de Florida, en Estados Unidos, a 2015. Y
20 en promedio veo que tienen un descuento del 7,8 por
21 ciento y usé este ajuste. Al señor Hart no le gustó
22 y sugiere que quizás debería haber utilizado datos

2107

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de 2009 pero es errado porque estoy comparando los
2 precios de mercado a 2015, pero también es errado
3 porque en 2009 el descuento estaba a nivel superior,
4 a lo mayor que se había visto en Florida debido a la
5 crisis. Entonces no se podría utilizar ese año

6 específicamente para poder determinar el descuento.

7 El segundo ajuste es que debo pasar de
8 precios del 2015 al 2011. Ya que no tenemos un
9 índice de bienes raíces en Costa Rica, utilicé la
10 indexación por inflación. El señor Hart lo critica
11 también diciendo que este ajuste podría ser
12 diferente basado en ajustes. Pero el período que
13 estamos analizando entre 2011 y 2015 sé que no está
14 contaminado directamente con ese problema, no
15 tenemos realmente otra alternativa y el señor Hart
16 no ha propuesto ninguna evaluación mejor.

17 Por último, podrán ver que el señor Hart
18 también critica el hecho que en los lotes yo debería
19 haber mirado los precios preventa que son
20 transacciones reales realizadas por las demandantes
21 con terceras partes. Pero yo sí lo miré y pueden ver
22 que mis diapositivas de apoyo contienen esa

2108

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 información. El precio promedio de esas ventas eran
2 143 dólares por metro cuadrado que compara con los
3 186 de mi avalúo. Y el precio por el cual en mi
4 opinión, por el cual estos precios son más bajos y
5 en mi informe está el comentario, es que sí tienen
6 un descuento como lo haría cualquier desarrollador
7 para preventas realizadas durante un período de
8 tiempo en el cual los permisos de construcción no se

9 han completado, no se han obtenido o donde no se ve
10 ninguna casa en construcción. Estas ventas tempranas
11 son más arriesgadas desde el punto de vista de un
12 comprador. Típicamente serían a un precio menor, y
13 esto está bien establecido en la política de precio
14 de Los Sueños y de cualquier otro desarrollador,
15 donde los precios irían aumentando a medida que
16 progresa la urbanización y la construcción.

17 En cuanto a las viviendas, en la
18 diapositiva 15, podrán ver que la información que
19 tenemos acerca del mercado -- lo observable es aún
20 más grande. Tenemos 128 datos de Remax. Son casas
21 que en promedio se venden por -- no vender sino que
22 el precio de lista sería basado en 1.872 dólares por

2109

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 metro cuadrado. Uso esta información y la combino
2 con el precio de lista de dos otros resorts: El
3 Místico y Málaga. Y llegué a la conclusión que el
4 promedio de los dos resulta en 1.809. El señor Hart
5 dice que yo tendría que haber excluido los dos
6 extremos del caso de Remax. Estas son las dos casas
7 más costosas que se han incluido entre los 128 pero
8 no hay motivo por el cual habría que excluirlas. No
9 es necesario excluir las casas más costosas, más
10 caras. Si incluimos también las más baratas se

11 llegaría a un promedio que es similar a lo que yo
12 calculé. No existe ningún motivo por el cual haya
13 que hacer un ajuste.

14 Utilizando la misma metodología llegué a
15 un cálculo de precio de venta de las casas de 274
16 mil dólares. Este es el precio al cual se podría
17 haber vendido una vivienda. Pero no hay que olvidar
18 que el trabajo de desarrollador es, primero, vender
19 el lote y luego puede funcionar como constructor de
20 la vivienda también.

21 La diferencia entre el precio de lote y el
22 precio de vivienda es lo que nos interesa para

2110

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 establecer los márgenes o el ingreso del negocio de
2 vivienda.

3 En la diapositiva siguiente, me refiero a
4 Los Condos, al igual que con las viviendas, tenemos
5 bastante información y utilizamos la misma
6 metodología. Ven ustedes que Los Condos tiene un
7 valor de venta de 276 mil dólares por condo que es
8 parecido al mercado.

9 En la diapositiva 17, me refiero a los
10 tiempos compartidos. Aquí lo que pueden ver en esta
11 tabla es la información de mercado de RCI, que es el
12 sistema de intercambio más importante para las
13 propiedades de tiempo compartido. RCI ha publicado

14 para Costa Rica en especial y para Centroamérica en
15 general, precios promedios de todos los resorts. En
16 Costa Rica tenemos 40 que estaban afiliados con RCI
17 cuando se generaron estos datos.

18 Veo que el señor Hart tiene una nueva
19 crítica sobre negocio de tiempo compartido. Su
20 primera crítica es que a nadie le interesaría un
21 tiempo compartido en Las Olas ya que no lo pueden
22 cambiar o intercambiar y en mi modelo yo sí

2111

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 establecí que existiría una filiación ya sea con RCI
2 o con alguna otra compañía, tales como Interval
3 International. La afiliación no cuesta mucho; son 15
4 mil dólares para poder ser partícipe del sistema
5 RCI. Para que todo tiempo compartido tenga éxito
6 tienen que estar en algún sistema de intercambio.

7 La segunda crítica, y es nueva también,
8 formulada por el señor Hart es la falta de
9 temporalidad, sabiendo que algunas semanas son menos
10 interesantes que otras. Esto es cierto. Pero el
11 precio promedio para Costa Rica ya refleja la
12 temporalidad, y entonces, eso ya está en el precio
13 informativo.

14 Y, por último, él compara con datos que
15 logró recolectar de una categoría importante de

16 hoteles. Y yo digo que esa comparación de lo que se
17 puede gastar en un hotel comparado con el precio de
18 ingreso de un tiempo compartido no es apropiado no
19 solamente porque los hoteles son de una categoría
20 inferior. Pero son productos diferentes. Cuando se
21 compra un tiempo compartido pagando 10 o 15 mil
22 dólares están comprando una propiedad por varios

2112

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 años, 30 o 40 años o de por vida. Realmente están
2 apostando en la idea de que los precios de hotel
3 quizá en el futuro serán demasiado elevados y
4 quieren garantizar más o menos su habilidad de poder
5 tener una semana de vacaciones, no solamente en el
6 resort donde están comprando pero tendrían acceso a
7 otros a través del sistema de intercambio. Son dos
8 productos diferentes y hay que considerarlos de esta
9 manera.

10 Por último, ahora, refiriéndome a hotel.
11 En la diapositiva 18 vemos cómo hice la evaluación
12 del valor de hotel. Ustedes recordarán que el hotel
13 no iba a ser operado por el desarrollador sino que
14 se iba a construir el hotel y después se vendería
15 una tercera parte. Lo que pueden ver aquí es cómo
16 establezco el valor del hotel y es el sobrecargo
17 sobre el costo de construcción.

18 El señor Hart critica el costo de

19 construcción también aquí: él dice que las fuentes
20 que utilicé para Costa Rica que oscilan entre 400
21 dólares por metro cuadrado y mil dólares por metro
22 cuadrado -- dice que yo tendría que haber mirado la

2113

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 gama de 2000 porque 2000 se refiere a la
2 construcción de mayor lujo y más costoso. La
3 respuesta es que Las Olas, especialmente con el plan
4 de negocios de 2010, no tenía la intención de ser de
5 alto lujo sino que la intención era -- y con costos
6 de construcción dentro de la gama que se ve
7 normalmente para la construcción de vivienda en
8 Costa Rica que va de 400 a mil.

9 Segundo, la manera en que hice la prueba
10 de esta valuación que hice a 181 mil dólares por
11 habitaciones viendo las transacciones de hotel
12 publicado por HDS. Pueden ver en azul y podrán ver
13 que en mi evaluación está más o menos en el medio,
14 un poco más abajo del promedio y de la media y
15 también se puede comparar con un informe de un hotel
16 propuesto en Panamá que es un poco más bajo, a 176
17 mil dólares.

18 Por supuesto, de construir un hotel
19 utilizando el costo más llevado de 2.000 dólares por
20 metro cuadrado también lo podrían vender a ese hotel

21 a una tercera parte a un precio mayor que el
22 promedio. Si se utiliza una construcción de mejor

2114

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 calidad entonces tendría también un valor de mercado
2 más alto. En mi evaluación es un precio promedio de
3 construcción y es un hotel también promedio.

4 Pasamos ahora al valor de avalúo de la
5 tierra, diapositiva número 20. Acá, para el
6 beneficio del Tribunal, tengo divididos los
7 distintos lotes avaluados por el señor Calderón.
8 Vemos que la parte en azul es la de mayor valor para
9 los condominios y la segunda es con 41,3 millones.
10 La segunda es la concesión y, si lo sumamos,
11 llegamos a 52 millones, según el avalúo de Calderón
12 en 2009, con la excepción de la parte anaranjada que
13 son los lotes para servidumbre de paso, avaluados en
14 2013, y lo convertí a valores de 2009 para que tenga
15 una cifra comparable.

21. 16 Los ajustes que hice están en la diapositiva

17 Hice los siguientes ajustes: tres ajustes. Primero,
18 ven los espacios en blanco que son los lotes que ya
19 se vendieron antes de mayo de 2011, así que los saco
20 del avalúo del señor Calderón. Segundo, el avalúo
21 del señor Calderón de 2009, lo expreso a valores de
22 2011 y, una vez más, uso información general para

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 hacer los ajustes y también los ajustes en el tipo
2 de cambio. Este es un período en el cual es posible
3 que la crisis financiera haya tenido un impacto en
4 el valor de avalúo del señor Calderón porque en 2009
5 los precios de los terrenos eran relativamente bajos
6 y todavía estaban recuperándose. Así que, verán un
7 aumento de 2009 a 2011 probablemente mayor que la
8 tasa de inflación. La tasa de inflación es lo que yo
9 usé para los ajustes.

10 Tercero, hice un ajuste para el porcentaje
11 de urbanización que afecta principalmente a los
12 lotes para condominios que ven que bajan de 41 a
13 21,4 millones. Así que, a mayo de 2011 con el
14 progreso de la construcción, establezco un valor de
15 34,3, sobre la base de las propiedades comparables
16 en el mercado indicadas por el señor Calderón.

17 En resumen, presenté también, por último,
18 una prueba de razonabilidad para el Tribunal, que
19 consiste en ver -si están en la diapositiva 23- cuál
20 es el valor previsto o contrafáctico de mi
21 valoración a precio de mercado a 66,5 millones de
22 dólares. Si dividen eso por la superficie total de

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la tierra, tienen un precio de cada terreno de 170
2 dólares por metro cuadrado.

3 ¿Esa es una cifra razonable? Bueno, ven la
4 diapositiva siguiente donde se comparan 170 dólares
5 en la barra verde del centro con las barras
6 anaranjadas, que son los precios de los lotes de Las
7 Olas, según el avalúo de Calderón, con mi ajuste de
8 mayo de 2011. Eso daría 88 dólares por metro
9 cuadrado y se compara con los lotes que se vendieron
10 en realidad en el período de preventa de 2008 a 2011
11 a 143 dólares por metro cuadrado y se compara
12 también con el avalúo completo de Calderón sin
13 ajustes a 167 dólares por metro cuadrado.

14 Si ven también la información de mercado a
15 la derecha, tienen las barras azules. Son los
16 precios de venta de lotes de Punta Arenas en 2011 y
17 las ventas de lotes de Místico, que son
18 probablemente los más comparables a Las Olas con un
19 valor de 199 dólares por metro cuadrado.

20 Y, para concluir, en la última
21 diapositiva, vemos la recomendación de los intereses
22 anteriores al Laudo y aquí el Tribunal verá que en

2117

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mis cifras actualizadas en la parte superior, los 66
2 millones en daños, como se valorarían en la
3 actualidad usando las teorías alternativas de la

4 tasa para los intereses anteriores al Laudo.

5 La que yo prefiero es combinar o asignar
6 el 68 por ciento de probabilidad de éxito con el
7 costo de oportunidad de las demandantes de operar,
8 que es la WACC a 7,6 por ciento, con la idea de que
9 si hay una probabilidad de fracaso del 32 por
10 ciento, entonces habrán visto de 2011 a 2017 el
11 valor de avalúo de la tierra, y yo usé los mismos
12 índices de inflación y de cambio. Y cuando los
13 combinan tienen un 6,6 por ciento en promedio, que
14 sería mi recomendación.

15 Yo creo que refleja el riesgo de operar si
16 no se hubieran tomado las medidas en Costa Rica. Y
17 teniendo en cuenta la índole de los activos, antes
18 de las operaciones, por ejemplo, una tasa libre de
19 intereses no captaría el costo de oportunidad de las
20 operaciones. Gracias.

21 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
22 Podemos ceder la palabra a la demandada.

2118

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
2 Gracias.

3 Buenas tardes, doctor Abdala. Usted tiene
4 experiencia en arbitraje sobre inversiones.
5 ¿Correcto?

6 R: Sí.

7 P: Y usted entiende que este Tribunal está
8 considerando la jurisdicción, el fondo y la
9 cuantificación del daño de los inversionistas y sus
10 inversiones.

11 R: Sí, por supuesto.

12 P: Usted consideró los inversionistas y
13 las inversiones en sus dos informes. ¿Correcto?

14 R: Sí, consideré a las inversiones y
15 también a los inversionistas pero, como ya dije hoy,
16 cuando se establece el valor justo de mercado de un
17 activo, en realidad uno se concentra en lo que un
18 comprador y vendedor interesado aceptaría en la
19 transacción, así que la identidad del comprador
20 interesado no es necesario saberla. La inversión
21 continuaría con aquellos que ya están participando y
22 que podrían hacer transferencias a terceros.

2119

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Usted dijo que podría ser un factor
2 importante para determinar la probabilidad de éxito.

3 R: Podría serlo si se piensa que los
4 propietarios del activo son los que continúan, pero
5 tal vez no sea así. Tal vez se hace un avalúo de
6 las probabilidades de éxito si un tercero se hace
7 cargo. Podría ser algo que el Tribunal debería
8 decidir con respecto a las probabilidades de éxito.

9 P: Así que la información relativa a la
10 identidad de los inversionistas sería pertinente
11 para el Tribunal en relación con lo que usted
12 describió.

13 R: Yo creo que sería pertinente, sería
14 útil que el Tribunal lo conociera para determinar el
15 perfil de un comprador interesado. Por supuesto.

16 P: ¿Y por qué en sus dos informes usted no
17 divulga hechos fácticos de los inversionistas?

18 R: Yo no hice una investigación de hechos
19 fundamentales o esenciales de los inversionistas. Yo
20 solamente evalué el valor del activo y proporciono
21 un contexto con respecto a lo que han hecho los
22 inversionistas en 2002 o cuando compraron la tierra

2120

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 y después hasta la fecha del avalúo, pero no he
2 hecho extensas investigaciones como supuestamente
3 hizo el señor Hart o como hizo aparentemente con
4 respecto a los antecedentes de cada uno de los
5 demandantes o los propietarios del proyecto Las
6 Olas.

7 P: Por ejemplo, el señor David Janney, uno
8 de los inversionistas, se declaró en quiebra y dijo
9 que tenía deudas de más 16 millones de dólares en
10 diciembre de 2016. ¿Estaba usted al tanto de eso?

11 R: No puedo opinar porque no hice una
12 investigación sobre el desempeño de cada
13 inversionista o de cada demandante en este caso.

14 P: ¿Así que las actitudes de los
15 inversionistas para la gestión de negocios no le
16 parece pertinente?

17 R: No, no es que no sea pertinente sino
18 que en una evaluación del valor justo de mercado uno
19 está determinando no solo lo que podrían hacer los
20 propietarios actuales sino también lo que podrían
21 hacer los compradores interesados especialmente
22 cuando tienen un activo que está en la etapa de

2121

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 operación.

2 P: Pasando a los compradores interesados y
3 los inversionistas, la participación del señor
4 Janney o su interés podría estar relacionado con un
5 negocio que está relacionado con bienes raíces.
6 ¿Podría ser?

7 R: Podría ser.

8 P: ¿Usted está al tanto de la declaración
9 de los testigos?

10 R: Sí.

11 P: ¿Usted sabe que el señor David Aven
12 tiene el 28 por ciento de las acciones e intervenía
13 en la gestión diaria del proyecto?

14 R: Eso es lo que he visto.

15 P: Y el señor Aven indicó que, entre otros
16 sectores, dijo que tenía experiencia en el sector de
17 bienes raíces. ¿Estaba al tanto de eso? Y esa
18 supuesta experiencia se relacionaba, y estoy leyendo
19 su primera declaración, con la renovación de
20 viviendas que había que arreglar y revenderlas a un
21 precio mayor, y también la venta de lotes y también
22 viviendas residenciales. ¿Estaba usted al tanto de

2122

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ese testimonio?

2 R: Sí.

3 P: Así que si resumimos la experiencia del
4 señor Aven con bienes inmuebles en realidad se
5 concentra en la construcción de viviendas.
6 ¿Correcto?

7 R: No sé si esa es toda la experiencia; yo
8 no recuerdo si hay más información o no. Como ya
9 dije, yo no hice ninguna investigación ni una
10 evaluación extensa del desempeño de los demandantes
11 en otros proyectos o en otros negocios de bienes
12 inmuebles.

13 P: Pero Las Olas fue concebido como un
14 centro turístico, como un balneario, ¿no es cierto?

15 R: Sí.

16 P: Que es algo más que comprar el terreno.

17 R: Sí, es mucho más que comprar un
18 terreno.

19 P: Como usted ve, en 2004 las demandantes
20 contrataron a Norton Consulting, y tenían a otras
21 compañías también, para realizar estudios de
22 mercado, planes de factibilidad, y por supuesto,

2123

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 consultaron con equipos de abogados también y
2 asesores con respecto a las condiciones del mercado
3 en Costa Rica y las perspectivas para construir allí
4 un balneario y centro turístico. No es que han hecho
5 todo el trabajo de preparación por su cuenta sino
6 que también encargaron muchas de esas tareas.

7 P: Hace algunos segundos usted dijo que
8 consultaron con equipos de abogados. ¿Qué prueba
9 tiene de eso?

10 R: Si mal no recuerdo, en el testimonio
11 del señor Aven él mencionó gastos de honorario de
12 abogados y asesoramiento jurídico durante el
13 proceso. Y yo leí la transcripción también y creo
14 que él dijo lo mismo: que tuvo asesores jurídicos en
15 el período de construcción de 2011 y 2012.

16 P: ¿Así que usted sabía que el señor Aven
17 no tiene experiencia con la construcción de centros
18 turísticos o balnearios?

19 R: Creo que eso es lo que el expediente
20 (lo) muestra.

21 P: ¿Dónde muestra el expediente que tenga
22 experiencia con eso?

2124

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Yo creo que el expediente es elocuente
2 y yo no he hecho investigaciones extensas.

3 P: A ver, concentrémonos en su informe, en
4 su testimonio: ¿dónde en su informe se explica o se
5 muestra que el señor Aven tiene experiencia con la
6 construcción de centros balnearios?

7 R: A ver, veamos mi primer informe.

8 En la sección 3.1 de mi primer informe
9 describo los hechos según lo que yo entendí de la
10 compra de los terrenos y las medidas tomadas por los
11 demandantes, y posteriormente, en septiembre de
12 2004, cuando contrataron a Norton Consulting, un
13 especialista en centros turísticos, y también una
14 firma de arquitectos y planificación.

15 P: Sí, gracias. Perdón que lo interrumpa;
16 esa no era mi pregunta. Mi pregunta es dónde en su
17 testimonio, en su informe pericial, muestra pruebas
18 de la experiencia del señor Aven con la construcción
19 de centros turísticos. No me refiero a Las Olas sino
20 más bien a su experiencia antes del proyecto Las

21 Olas.

22 R: Como ya le dije, no hice ninguna

2125

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 investigación exhaustiva de lo que se había hecho
2 antes de Las Olas. Eso no formó parte de mi opinión.

3 P: ¿Hizo usted alguna investigación aunque
4 no sea exhaustiva?

5 R: Vi las declaraciones de los testigos,
6 pero fuera de eso no hice una mayor investigación.

7 P: ¿Sabía usted que el señor Aven dijo que
8 nunca antes había invertido fuera de Estados Unidos
9 antes de Las Olas?

10 R: Sí.

11 P: ¿Usted sabe que él también dijo que
12 nunca había Estado en Costa Rica antes de invertir
13 allí?

14 R: Sí.

15 P: ¿Sabía usted que el señor Aven no habla
16 español?

17 R: Eso es lo que me enteré al leer la
18 transcripción.

19 P: ¿Usted sabía que de la audiencia de
20 diciembre, cuando el señor Baker le preguntó al
21 señor Aven si había contratado a alguien o si había
22 consultado con alguien antes de hacer la inversión,

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 él dijo que no?

2 R: Bueno, tomo su palabra porque no
3 recuerdo nada para decir algo al respecto.

4 P: ¿Sabe usted que en la audiencia de
5 diciembre el señor Janney dijo que antes de comprar
6 la tierra el señor Aven y él no habían contratado a
7 ningún experto? ¿Usted estaba al tanto de eso
8 también?

9 R: Bueno, sí.

10 P: ¿Esto es compatible con lo que usted
11 sabía antes de escribir los dos informes?

12 R: ¿En qué sentido?

13 P: Que lo que le digo no es ninguna
14 sorpresa. ¿No es cierto?

15 R: Lo que usted me dice es algo en lo cual
16 yo no me estaba concentrando porque yo estaba
17 determinando el valor justo de mercado de los
18 activos en este caso.

19 P: Usted sabe también que Jeffrey Shioleno
20 tampoco tenía experiencia anterior con la
21 construcción de centros turísticos. ¿Usted sabe
22 quién es el señor Shioleno?

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Aproximadamente.

2 P: Cuando le preguntaron sobre la decisión
3 de invertir en la zona al señor Shioleno, dijo que
4 su decisión se limitaba a las conversaciones con el
5 señor Aven. ¿Sabe usted que él dijo eso en la
6 audiencia de diciembre?

7 R: Me enteré de eso solamente a partir de
8 la transcripción.

9 P: El señor Raguso también dijo que no
10 tenía experiencia en el mercado residencial en Costa
11 Rica.

12 R: Muy bien.

13 P: Y de hecho los demás inversionistas
14 -Samuel Aven y Carolyn y Eric Park- tampoco tenían
15 experiencia o ningún conocimiento en la inversión y
16 en la construcción de centros jurídicos o, por lo
17 menos, nada que hubieran dicho en este arbitraje.
18 ¿Estaba usted al tanto de eso?

19 R: Sí.

20 P: En su primer informe usted habla de la
21 redefinición del éxito y la definición entre el
22 cierre y el fracaso. ¿Lo recuerda?

2128

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Sí.

2 P: Y cita este artículo para justificar
3 esta probabilidad de éxito del 68 por ciento de Las

4 Olas como empresa en marcha.

5 R: Sí.

6 P: En ese artículo el señor Headd expone
7 factores que podrían influir en el éxito o el
8 fracaso de las empresas, y en la página 53 de la
9 primera columna en este artículo del señor Brian
10 Headd, separador 1, página 53 en la primera columna al
final del primer párrafo...

11 R: ¿Qué número de página?

12 P: 53. Dice, con respecto a las
13 características de los inversionistas: "Sin embargo,
14 tener mayor edad, mayor educación y tener
15 experiencia anterior representan una relación
16 positiva con el éxito, porque las decisiones que
17 toman pueden influir...

18 R: ¿En qué párrafo?

19 P: En la parte superior izquierda de la
20 página 53.

21 ¿Usted leyó entonces las características
22 de los propietarios?

2129

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Sí.

2 P: Y cinco líneas más abajo hay una
3 oración que empieza con: "Sin embargo".

4 R: En la primera parte se refiere al sexo,
5 la raza o cosas que no son pertinentes a la

6 supervivencia, porque eso no tiene mucho impacto en
7 la aptitud para realizar negocios, y después tener
8 mayor edad y tener una mejor educación para tener
9 una correlación positiva con la supervivencia. ¿Está
10 de acuerdo?

11 R: No tengo razón para estar en desacuerdo
12 con el señor Headd.

13 P: ¿Así que usted está de acuerdo en que
14 los antecedentes de los inversionistas son un factor
15 que influyen en el éxito?

16 R: Bueno, acá dice algo diferente. Lo que
17 dice acá es que hay algunos factores tales como el
18 sexo y la raza (que) no parecen tener ningún impacto
19 pero hay otras características, otros rasgos, como
20 tener una mayor edad o tener una mejor educación que
21 podrían presentar alguna correlación.

22 P: Y la experiencia anterior también ¿No

2130

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 es cierto?

2 R: Correcto.

3 P: Sin embargo, usted no analizó ni los
4 antecedentes ni la experiencia de ninguno de los
5 inversionistas al evaluar el reclamo de
6 indemnización de los demandantes.

7 R: No, porque -como ya dije- cuando

8 estamos determinando el valor justo de mercado no
9 estamos mirando solamente la empresa en marcha
10 perteneciente al inversionista sino lo que un
11 comprador pagaría por esa empresa.

12 P: ¿Y usted sabe cuál era el elemento
13 contingente clave para este proyecto, que era las
14 ventas?

15 R: Bueno, las ventas son uno de los
16 elementos más importantes, pero no es el único ni el
17 más importante. Cuando se compra terreno,
18 obviamente, se puede construir en ese terreno o no.
19 Así que, la etapa de concesión de permisos es
20 importante porque le agrega valor a la propiedad
21 para poder decir que se puede construir con ciertas
22 características de acuerdo con los acuerdos de

2131

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 zonificación. Hay terrenos como este donde tal vez
2 no haya acuerdos de zonificación preestablecidos,
3 así que hay que tratar de conseguir los permisos
4 necesarios para la construcción.

5 Así que la etapa de obtención de permisos
6 es muy importante y es una de las etapas en las
7 cuales a los bienes inmuebles se le agrega mucho
8 valor. O sea, el tener acceso a un permiso de
9 construcción en particular, al final, eso podría
10 llevar mucho tiempo.

11 P: Gracias, yo creo que está respondiendo
12 a una pregunta que no hice. Pero gracias. Si su
13 abogado quiere complementar, él podrá hacerlo pero
14 no le pregunté sobre la etapa de permisos en
15 absoluto.

16 El segundo aspecto que debe considerar el
17 Tribunal es por supuesto la inversión en sí.
18 Hablamos del inversionista y de las inversiones. Eso
19 es algo que también usted tuvo en cuenta. ¿Correcto?

20 R: Sí.

21 P: El aspecto clave de las conclusiones
22 con respecto a los daños es que las demandantes eran

2132

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 propietarias de la inversión. ¿Correcto?

2 R: Sí.

3 P: ¿Usted examinó al redactar su informe
4 los títulos de las propiedades que los demandantes
5 afirman que poseen para presentar el reclamo?

6 R: No, no examiné los títulos excepto por
7 los documentos que son anexos a mi informe. Y el
8 primer informe, por ejemplo, los acuerdos de
9 compraventa de La Canícula y otra entidad
10 correspondientes al terreno para el 2002. También he
11 visto otros documentos como el acuerdo de
12 accionistas de La Canícula que adjunto a mi informe,

13 pero no hice una investigación del registro de la
14 propiedad. Se me dijo que estas eran las inversiones
15 y son las que incluí. Esos son los documentos que
16 mencioné.

17 P: Así que, por eso, su terminología de su
18 presentación, su recomendación a este Tribunal es --
19 indemnización por daños de los cuales usted no tiene
20 conocimiento directo.

21 R: Bueno, yo no soy auditor. Como expertos
22 en daños tampoco hago auditorías de los títulos de

2133

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 propiedad, en particular cuando se trata de
2 terrenos. Y puede haber controversias o no y,
3 particularmente en este caso, se dijo que algunas de
4 esas tierras, tal vez, se hubieran vendido antes de
5 la fecha pertinente de avalúo, así que lo tengo en
6 cuenta para ver cómo debe hacerse el ajuste en mi
7 recomendación de indemnización por daños, y también
8 en preparación para mi primer informe lo hice. Esto
9 incluye 21 de los 26 lotes que se vendieron antes de
10 la fecha pertinente del avalúo.

11 P: Gracias.

12 Frente a inversionistas que no tenían
13 experiencia con la construcción de centros
14 turísticos y terrenos con mejoras, ¿usted no
15 consideraría que estos son hechos sustanciales que

16 deberían haberse incluido en su informe? Usted dijo
17 que el Tribunal tenía discreción pero usted no
18 presentó ningún hecho para que el Tribunal pueda
19 ejercer esa discreción. ¿No cree usted que eso es
20 una omisión?

21 R: Ante todo, (estoy) de acuerdo con su
22 caracterización de la propiedad de las inversiones.

2134

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 O sea, no estoy de acuerdo con esa descripción.

2 P: ¿Dónde tiene usted pruebas de la
3 propiedad en su informe?

4 R: Como ya dije, he visto no solo la
5 información de la demanda sino también el acuerdo de
6 compraventa de la transacción de 2002 y también pedí
7 informaciones sobre lotes que se vendieron a
8 terceros y recibí esa información de los
9 demandantes. Usé toda esa información en el avalúo
10 de mi informe.

11 P: Entonces, usted dice que tenía
12 suficiente información para decir que todos los
13 terrenos, todos los lotes pertenecían a las
14 demandantes. ¿Eso es lo que usted dice?

15 R: No, eso no es lo que yo dije; lo que yo
16 dije es que usé toda la información que se me
17 proporcionó en relación con la propiedad y

18 específicamente pregunté sobre lotes que se pudieran
19 haber vendido para hacer los ajustes
20 correspondientes en mi enfoque de ingresos para no
21 contar los lotes como ventas adicionales si se
22 habían transferido a terceros. Y eso no significa,

2135

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 una vez más, que esos lotes no hayan generado un
2 valor adicional a los inversionistas en forma de
3 construcción de casas o el cobro de cuotas de la
4 sucesión de propietarios, pero toda esa información
5 la tuve en cuenta.

6 P: Sí, creo que sabemos hacia dónde
7 queremos ir. Es un punto importante para el
8 Tribunal, que es la propiedad.

9 Quisiera saber muy claramente que si lo
10 que usted declara es que entiende cabalmente la
11 propiedad de todos los lotes de Las Olas. A partir
12 de su respuesta yo entiendo que es no porque usted
13 dice que vio algunos documentos y pidió información.

14 R: No, no es correcto. Yo pedí información
15 completa sobre los lotes de Las Olas y sobre las
16 ventas e incluí toda la información que me dieron en
17 mi primer informe.

18 Y ahora, cuando el señor Hart y la
19 demandada presentaron información adicional que yo
20 no tenía antes, entonces hice estos ajustes que

21 implican una reducción del 1 por ciento en la
22 indemnización por daños. Así que con las pruebas

2136

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 nuevas, con la información nueva, hice el ajuste
2 pero usé toda la información que yo tenía en mi
3 primer informe.

4 P: Así que la información relativa a la
5 propiedad que este Tribunal necesita en su opinión
6 está en el expediente o se muestra en su informe.

7 ¿Correcto?

8 R: Sí, es algo controvertido que va más
9 allá de lo que yo puedo determinar con respecto a la
10 propiedad. Si hay controversias con respecto a la
11 propiedad de un lote o terreno en particular, eso va
12 más allá de mi pericia.

13 P: Gracias.

14 Y la tierra, los terrenos fueron comprados
15 a principios de la década del 2000 y en nueve años
16 no hubo ni una sola compañía externa de construcción
17 que se contactó con los demandantes. ¿Es correcto?

18 R: ¿Podría repetir la última parte?

19 P: Que no hubo ni una sola compañía
20 constructora de centros turísticos que se contactó
21 con los inversionistas. ¿Eso es lo que usted
22 entiende?

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Bueno yo no creo que los terrenos se
2 hayan puesto en venta, así que si haya habido interés
3 en otros y si se contactaron con las demandantes, no
4 estoy al tanto de eso, pero entiendo que las
5 constructoras siempre tendían a construir en los
6 terrenos ellas mismas. Así que no creo que pusieran
7 estos terrenos en venta al por mayor para que
8 terceros pudieran participar en el proyecto Las
9 Olas.

10 P: Lo que usted entiende es lo mismo que
11 yo: o sea, no hay pruebas de ningún contacto
12 independientemente de lo que hayan puesto en venta o
13 no. No es necesario poner una propiedad en el
14 mercado para que a uno lo contacten. Usted entiende
15 lo mismo que yo, que no hay prueba que indique
16 ningún contacto de una compañía constructora de
17 centros turísticos.

18 R: No conozco esa prueba.

19 P: A pesar de tener esta oportunidad,
20 nadie en este sector, en la misma costa, donde usted
21 dice que hay muchos más complejos, nadie se interesó
22 en acercarse a los demandantes. Es lo que indican

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 las pruebas. ¿Correcto?

2 R: No he visto pruebas de que nadie se
3 acercara, pero estos contactos podrían tener lugar
4 en distintas fases.

5 P: Estamos hablando de un período de nueve
6 años.

7 R: Sí, pero solo llegan los permisos en
8 2008 -- permiso ambiental y permiso de construcción,
9 en 2010. Claro, terrenos sin permisos son menos
10 atractivos para los inversores. Así que, en cuanto a
11 la oportunidad, sería más atractivo con todos los
12 permisos.

13 P: Vamos a considerar los distintos planes
14 en cuanto a este complejo (subdesarrollo). El señor
15 Aven dijo que en un principio no tenía un ningún
16 plan para el desarrollo de las propiedades. ¿Usted
17 conoce eso?

18 R: Sí.

19 P: Así que han adquirido mucho terreno sin
20 ningún concepto, aunque tuvieran mucha experiencia.
21 Es lo que podemos entender del (testimonio) del
22 señor Aven.

2139

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: No creo que han comprado terrenos en
2 concepto. A lo mejor el concepto se ha desarrollado
3 mediante el tiempo.

4 P: El señor Aven dice en el párrafo 21 de
5 su declaración: "En ese momento yo y el señor Janney
6 no teníamos ningún plan específico".

7 R: Ningún plan específico no quiere decir
8 que no tengan concepto. A lo mejor el concepto es
9 comprar un terreno para desarrollarlo pero no hay un
10 plan específico para decir lo que uno va a hacer:
11 colocar un hotel, construir casas o construir otra
12 cosa. Así es lo que decía seguramente el señor Aven.

13 P: Dos años después en septiembre de 2004
14 sí que se acercaron a la consultoría EDSA y Norton.
15

16 P: Según las declaraciones del señor Aven,
17 el plan de septiembre de 2004 era simplemente para
18 darle una idea para lo que podía hacer en Las Olas.

19 ¿También es su entender de la declaración
20 del señor Aven?

21 R: Sí.

22 P: Para este plan el señor Aven confesó

2140

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que había pagado 150.000 dólares una suma
2 importante. ¿Es su entender también?

3 R: Okay, vale.

4 P: Pero este plan no se utilizó por parte
5 de los demandantes para desarrollar el proyecto.

6 R: No estoy de acuerdo con eso. El plan
7 se modificó pero el plan inicial fue útil en cuanto
8 al contenido sobre mercado, así que era útil para
9 ellos y también ayudó para los conceptos
10 subsiguientes en el 2007, 2010, y especialmente el
11 plan del 2010.

12 Claro, el plan del 2004 era, digamos, la
13 base de lo que se hizo después.

14 P: Tres años después, en el año 2007,
15 también se redactó otro plan, eso por parte del
16 equipo de Las Olas.

17 R: Correcto.

18 P: Según su informe el equipo redefinió el
19 proyecto en base a las condiciones del mercado
20 turístico de Costa Rica. Eso es lo que dijo usted.

21 R: Sí.

22 P: Cinco años después de comprar los

2141

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 terrenos no había ningún plan específico para
2 desarrollar el complejo.

3 R: Bueno, estaban adaptándose a las
4 condiciones y los planes que tenía en mente que
5 estaban cambiándose.

6 P: Pero este plan de 2007 tampoco se
7 utilizó para desarrollar los terrenos porque en
8 septiembre de 2010 el señor Aven, y yo he resumido

9 sus declaraciones antes, preparó otro plan, es
10 decir, una vista panorámica del plan de Las Olas,
11 eso en septiembre de 2010 ¿Es cierto?

12 R: Correcto.

13 P: Entonces, pasó bastante tiempo después
14 de la crisis económica mundial. Así volviendo al
15 proyecto para desarrollarlo, pero ese plan se cambia
16 inmediatamente en septiembre de 2010. Eso por un
17 plan preparado por el señor Damjanac. ¿No es así?

18 R: No exactamente. No sabemos la línea
19 cronológica exacta en cuanto al plan de septiembre
20 de 2010. Seguramente los promotores conocían los
21 cambios en las condiciones de mercado, eso debido a
22 la crisis financiera, la situación en 2009, cuando

2142

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 decidieron cambiar los precios, la audiencia en
2 blanco o ampliar o reducir lo que ofrecían. No
3 sabemos cuándo ocurrió. Sabemos que uno de los
4 planes es de septiembre.

5 P: ¿Qué es lo que no sabemos?

6 R: Vemos la manifestación de eso en
7 septiembre de forma escrita, pero no sabemos cuándo
8 cambiaron de idea. Lo que vemos en el plan de
9 diciembre de 2010 es un plan más detallado, más
10 integral sobre lo que se ofrecía.

11 P: Usted declaró que dependía del plan de
12 septiembre de 2010 como parte de sus cálculos.

13 R: El diseño, número de unidades y los
14 segmentos comerciales sí.

15 P: Es un plan que preparó el señor
16 Damjanac, alguien que no tenía experiencia con el
17 desarrollo inmobiliario en Costa Rica.

18 R: Bueno, era un plan preparado por los
19 desarrolladores.

20 P: Desarrolladores sin experiencia.

21 R: No estoy de acuerdo con que no tuvieran
22 experiencia. Podríamos hablar de los detalles de su

2143

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 experiencia, pero no considero que no tuvieran
2 experiencia.

3 P: Ya hemos machacado este punto, señor
4 Abdala. Usted ha identificado su experiencia en sus
5 informes antes de entrar en Costa Rica.

6 R: Ya he dicho que no he hecho
7 investigación en cuanto a esto.

8 P: Está dependiendo de un plan de negocios
9 preparado por personas que no tienen experiencia en
10 el desarrollo inmobiliario. Y la experiencia del
11 señor Damjanac tiene que ver con bienes raíces en
12 Estados Unidos.

13 R: De nuevo: creo que usted está haciendo

14 declaraciones y caracterizaciones con las cuales no
15 estoy de acuerdo. Los promotores han consultado con
16 terceros. Se les había consultado con personas
17 expertas en el sector inmobiliario. El hecho de que
18 hayan podido adaptarse lo veo como algo positivo. En
19 el 2009 después de la crisis financiera, el mercado,
20 los precios habían cambiado, así que es algo
21 positivo que habían cambiado el plan.

22 P: Es interesante, así que su referencia a

2144

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 consultores y asesores es un factor importante en su
2 opinión. Usted lo ha mencionado por alguna razón.

3 R: Lo he mencionado como respuesta a su
4 pregunta.

5 P: ¿Estaría de acuerdo que los contactos
6 con consultores, asesores y con abogados es un
7 factor importante?

8 R: Sí, es un factor importante. Es normal
9 que se espere que eso se haga y es importante porque
10 tiene que ver con la experiencia y el conocimiento
11 del negocio en marcha, como lo llama usted. Es un
12 factor importante porque agrega a la calidad del
13 análisis que se hace sobre lo que se está
14 ofreciendo.

15 Cuando alguien no tiene experiencia pues,

16 para superar la brecha, uno debería tener la ayuda
17 de expertos y asesores.

18 P: ¿Y usted pensaría que eso se podría
19 manifestar en el desempeño del negocio?

20 R: Sí, el desempeño es un poco distinto
21 porque cuando el negocio está en marcha, uno
22 necesita otro tipo de consultores. No hacen falta ya

2145

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 arquitectos, no hacen falta expertos en permisos u
2 obtención de permisos. Hace falta otro tipo de
3 asesoramiento quizás sobre la gestión de las
4 propiedades existentes y marketing de tiempo
5 compartido u otro tipo.

6 P: ¿Usted sabe que el señor Damjanac
7 preparó el plan de 2010, empezó a trabajar en Las
8 Olas en el año 2009?

9 R: No entendí la pregunta.

10 P: ¿Usted sabe que el señor Damjanac, que
11 preparó el plan del 2010, comenzó a trabajar en Las
12 Olas en septiembre del 2009.

13 R: No, no me acordaba de esa fecha o esa
14 información específica.

15 P: En enero de 2010 él se hizo director de
16 ventas y marketing para el complejo turístico,
17 ¿usted lo sabía?

18 R: Sí.

19 P: Y a lo mejor -- aunque no haya vendido
20 nada entre septiembre y noviembre del 2009.

21 R: Entre -- bueno, durante esos tres meses
22 no me acuerdo si hubo ventas o no.

2146

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: ¿Usted estudió las ventas como parte de
2 su informe?

3 R: Sí, pero no conozco todos los detalles
4 de memoria. Podría mirar a ver si es correcto. No
5 hubo muchas ventas.

6 P: Por eso pensaba que usted se acordaría.
7 Bueno, usted dijo que los planes se modificaron en
8 cuanto al precio, tamaño y otras características. Es
9 lo que dijo en su segundo informe.

10 R: Correcto.

11 P: A ver. La gráfica 3.1 en el segundo
12 informe del señor Hart.

13 R: ¿Cuál es el número de página? ¿El
14 número de página?

15 P: La página 9. ¿Usted lo ve?

16 R: Sí.

17 P: La gráfica 3.1.

18 R: Sí.

19 P: Es una comparación de los distintos
20 planes comerciales para el proyecto Las Olas. Y

21 abajo, en la gráfica...

22 R: Sí.

2147

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Perdón, señor, un momento.

2 Si usted mira abajo en la gráfica, donde
3 vemos los ingresos, el plan del señor Damjanac
4 pensaba que los ingresos iban a duplicar los
5 ingresos proyectados por Norton Consulting y EDSA.

6 R: Como usted ve, en esta gráfica hay
7 muchos huecos, es decir, donde no se aplica. Por
8 ejemplo, en el año 2004 no hay ingresos para tiempo
9 compartido ni para hotel, porque no hay ningún
10 diseño conocido ni ningún diseño para los
11 alquileres.

12 También es así con otros elementos que
13 faltan, así que no nos dice mucho.

14 P: Sí. Ese es mi punto, señor. Es decir,
15 la opinión de un novato es que van a duplicar los
16 ingresos, eso frente a lo que decían los
17 profesionales de Norton Consulting y EDSA.

18 R: No es correcto ni de los precios de
19 Norton Consulting para un condominio de dos
20 habitaciones: 672.000 en el 2004 y luego en el 2010,
21 229.000. Así que hay unas diferencias importantes en
22 cuanto a los precios. El problema con estos números

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 es que no están sumando el mismo número de unidades.
2 No se puede comparar estos totales porque las
3 cantidades son distintas.

4 P: Sí, lo sabemos pero el plan del señor
5 Damjanac propone ingresos duplicados frente a las
6 proyecciones de Norton y EDSA.

7 R: Sí, pero estoy diciendo que esto está
8 mal. No se puede comparar 256 millones con 155
9 millones.

10 No hay nada en el plan de Norton que
11 indica esto, porque lo que se ofrece es distinto
12 frente a lo que se ofrece en el año 2010 cuando hay
13 tiempo compartido. No se pueden comparar estas dos
14 cifras.

15 P: Así que no se puede utilizar la cifra
16 del señor Damjanac en su plan comercial como algo
17 confiable.

18 R: No, estoy diciendo que estas dos cifras
19 no se pueden comparar, que son unidades distintas.

20 P: Esto no es de un plan de negocios.

21 R: No, el plan de Norton es -- fue de una
22 consultoría pero hay proyecciones para ventas pero

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 lo que se ofrece es distinto frente a lo que se
2 ofrece en el año 2010, por eso no se pueden comparar
3 estas cifras porque son dos conjuntos de unidades.

4 P: El plan del señor Damjanac no se
5 completó hasta el 20 de septiembre de 2010, es
6 decir, el día después de enviar una carta el señor
7 Aven a los inversores.

8 R: Perdón. Usted ha hecho muchas
9 declaraciones. ¿Puede repetir?

10 P: El plan del señor Damjanac de diciembre
11 del 2010 era el del 20 de diciembre, después de la
12 fecha de la carta del señor Aven a los inversores.
13 ¿Conoce usted esa carta del señor Aven?

14 R: Sí, la conozco, que se completó antes o
15 después no lo sé. A lo mejor se imprimió después
16 pero se completó antes.

17 P: Sí, la carta del señor Aven a los
18 inversores era la del 12 de diciembre del 2010. Es
19 decir, el plan llegó después.

20 R: Bueno, no estoy de acuerdo con eso. Se
21 imprimió después. Pero a lo mejor se estaba ya
22 preparándose internamente el plan antes y los

2150

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 inversores conocían el plan. El hecho de que llegara
2 unos días después no quiere decir que no tuvieran
3 conocimiento por parte de los demandantes.

4 P: Así que estos dos señores que
5 trabajaban juntos estaban hablándose el uno al otro,
6 de hecho, todas las ventas eran antes del plan del
7 señor Damjanac.

8 R: ¿Todas las ventas?

9 P: Todas las ventas que se hicieron en Las
10 Olas eran antes de la fecha del plan del señor
11 Damjanac.

12 R: No es correcto. Hay algunas ventas que
13 se hicieron después.

14 P: ¿Cuáles son?

15 R: Bueno, vamos a mirar.

16 Si usted mira la diapositiva 27 de mi
17 presentación, usted verá el número 18, 19, 20. Es
18 decir, antes de mayo de 2011 y el acuerdo de
19 compraventa tienen fechas entre enero y abril de
20 2011.

21 P: ¿Cuáles son las líneas, señor?

22 R: Diapositiva 27 de mi presentación. Si

2151

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 usted mira la primera columna, 18, 19 y 20. Estos
2 son acuerdos de compraventa entre enero y abril de
3 2011.

4 P: Así que hay tres ventas posteriores al
5 plan de negocios. Los demás se vendieron antes.

6 R: Sí, los demás se vendieron antes del
7 plan de negocio.

8 P: Así que el señor Damjanac podría ver
9 cuáles iban a ser las proyecciones en cuanto a
10 ventas antes de terminar su plan de negocio.

11 R: Sí.

12 P: Y él pudiera haber consolidado las
13 opiniones de las demandantes sobre el plan de
14 negocios, así que hubiera sido un plan de negocio
15 bastante consolidado en cuanto a ventas.

16 R: Claro, el plan de negocios sí se basa
17 en cuanto a ventas hasta el momento, aunque hace
18 falta tener todos los permisos de construcción y eso
19 solo llegó en septiembre de 2010. Así que las
20 preventas que se han podido obtener hasta esa fecha
21 no indican necesariamente cuáles son las
22 proyecciones de futuro, porque es difícil de vender

2152

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 cuando no hay nada para mostrar en el lugar y no se
2 tiene -- no se tienen todos los permisos. Los
3 promotores y las personas encargadas del plan de
4 marketing también lo saben.

5 P: ¿Sería correcto decir que las ventas,
6 bueno, menos tres ventas, las ventas se hicieron sin
7 saber lo que contenía el plan de negocios del señor
8 Damjanac?

9 R: No entiendo su pregunta.

10 P: Quiero volver a hacer la pregunta con
11 otras palabras: ¿ningún comprador en el año 2010 o
12 antes del 2010 podía ver el plan de negocios del
13 señor Damjanac menos esas tres ventas, así que no
14 hubieran visto que dentro del plan había una idea de
15 tener un hotel de 114 habitaciones? Sí los que
16 compraban antes, esos sí. Así que no hay ninguna
17 prueba acerca de que cómo los dueños de esas
18 parcelas pudieran reaccionar ante el plan de
19 construir un hotel de 114 habitaciones en la playa.

20 R: Bueno, solo había pasado cinco meses,
21 un período relativamente corto después de que esa
22 información se hiciera pública y, pues, entre eso y

2153

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la suspensión de las obras.

2 P: Y la playa era una atracción crítica
3 para el proyecto Las Olas.

4 R: Sí, la playa desde luego era un
5 componente clave.

6 P: Al haber comprado el terreno, el señor
7 Aven confirmó en la audiencia de diciembre que él
8 dependía totalmente de expertos, pero el único
9 asesoramiento jurídico que recibió de manera escrita
10 era durante, pues, un cierto período cuando tenía

11 que presentar documentos.

12 R: No me acuerdo.

13 P: Bueno, me refiero al día 3, una de las
14 transcripciones. El único asesoramiento jurídico
15 escrito era solo un poco, una vez que consta en esta
16 bitácora.

17 R: No sé si es así pero lo creo.

18 P: El señor Aven decía que: "Se me
19 presentaban documentos, me explicaban su propósito y
20 yo firmaba esos documentos." ¿Usted se acuerda de
21 esa declaración?

22 R: No me acuerdo pero yo acepto que es

2154

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 así.

2 P: ¿Usted vio cuál tipo de asesoramiento
3 jurídico habían recibido antes de querer desarrollar
4 los terrenos?

5 R: No.

6 P: ¿Había sido pertinente en cuanto a su
7 capacidad de desarrollar y promover los terrenos?

8 R: No, porque yo veo si el terreno, pues,
9 sobre terreno se puede conseguir los permisos. Yo me
10 enfocaría en eso, no en la fase intermedia y qué
11 tipo de asesoramiento jurídico los promotores han
12 buscado.

13 P: Doctor Abdala: ¿puede nombrar un

14 promotor importante en Costa Rica o en otro país que
15 hubiera obrado en base a solo una vez haber recibido
16 asesoramiento jurídico?

17 R: Yo no puedo opinar sobre lo que han
18 hecho otros promotores de complejos turísticos.

19 P: ¿Usted sabe qué tipo de asesoramiento
20 jurídico los promotores de complejos turísticos
21 reciben?

22 R: Sí, bueno el asesoramiento jurídico es

2155

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 un elemento que hay que evaluar para desarrollar un
2 complejo turístico, que eso también refleja su
3 capacidad de desarrollar un complejo. No
4 necesariamente, no lo vinculo con su capacidad,
5 necesariamente. Pero sería un elemento que hay que
6 tomar en consideración, el asesoramiento jurídico.

7 P: Usted dice que ha repasado las cuentas
8 y los costes del proyecto Las Olas, pero usted no
9 anexó nada de su documentación contable.

10 R: Sí que lo hice. Anexé lo que se me han
11 dado en cuanto a las cuentas, una cuenta que sí que
12 formaba parte de mi primer informe. Era una hoja de
13 Excel con cifras, cifras, entradas el mismo día. Sí,
14 era una hoja de cálculo.

15 P: CLEX-022, me parece que es el número

16 del anexo. ¿Usted ha visto otro tipo de
17 documentación contable ordinaria?

18 R: No, solo lo que anexé en mi informe.

19 P: ¿Usted vio algunas declaraciones de la
20 renta de Estados Unidos?

21 R: No.

22 P: ¿Sabe si existen esas declaraciones de

2156

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la renta?

2 R: No lo sé.

3 P: ¿Las ha pedido?

4 R: He pedido toda la información
5 financiera y todo lo que me dieron formó parte de
6 los anexos a mi informe.

7 P: ¿Pensaba que sería adecuado entregar
8 las declaraciones de la renta de Estados Unidos?

9 R: No, normalmente declaraciones de la
10 renta no se reciben sino estados financieros y otro
11 tipo de documentación contable.

12 P: Pero no los recibió tampoco.

13 R: No, no los recibí.

14 P: ¿Podemos ahora mirar la pestaña número
15 4 delante de usted? Es decir, documentos producidos
16 por los demandantes, citados en el informe del señor
17 Hart y la nota a pie de página, para referencias
18 AVE 14.9. ¿Usted conoce estos documentos? ¿No los

19 había visto antes?

20 R: No, son parte de actas, pero yo no los
21 había visto.

22 P: En el separador 5 ahora mire, por

2157

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 favor, los documentos que se encuentran allí.

2 También hay referencia en el informe del señor Hart.

3 ¿Conoce usted estos documentos?

4 R: ¿Usted dice aquí que es el 14.15?

5 P: Sí, así es.

6 R: Sé de su presencia pero no los he
7 analizado.

8 P: Estos son algunos de los documentos
9 utilizados para recopilar los gastos relacionados
10 con la inversión en 2000 -- de Las Olas, perdón. Y
11 son parte del documento que usted anexó a su
12 documento CLEX-022. ¿Sería correcto?

13 R: Sí, creo que sí, son las facturas y
14 documentos en apoyo de esos gastos.

15 P: Y esta es la manera en que se generaron
16 los documentos y la forma en que fueron organizados.
17 Usted no puede atestiguar si estos son los
18 documentos que usted vio cuando estaba preparando
19 sus dos informes. ¿No es así?

20 R: Yo no vi estos documentos cuando

21 preparé mis dos informes.

22 P: Entonces usted tomó el informe de

2158

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 gastos bajo confianza de que eran correctos.

2 R: Sí, así es.

3 P: ¿Y usted está de acuerdo que el señor
4 Aven en diciembre en la audiencia dijo que puso
5 miles de documentos que él tenía, los puso en una
6 caja y los mandó a los abogados de la demandante?
7 Voy a leer el testimonio del señor Aven: "Le
8 recuerdo enviarle al señor Burn una caja llena de
9 documentos después que recibí esa solicitud, se
10 refiere a la producción de documentos. Hay miles de
11 documentos en prueba en este caso y los documentos
12 que pude encontrar se los envié al señor Burn." Y
13 estos son los documentos.

14 R: Okay.

15 P: Pero no están consolidados en ningún
16 informe, en ninguna manera que puedan uno realmente
17 entenderlos claramente o dilucidarlos.

18 R: No, no estaban consolidados, habría que
19 reconstruirlo por fecha y relacionarlos con las
20 clasificaciones en los libros contables y en mis
21 pruebas para así poder validarlos.

22 P: ¿Y es así como usted cree que un

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 desarrollador de un complejo turístico de lujo
2 los presentaría?

3 R: Normalmente uno pensaría que estarían
4 en los estados financieros. Pero estas son las
5 pruebas para algunos de los gastos y creo que esto
6 fue en respuesta a lo que se solicitó en el redfern
7 en apoyo de esos gastos que constaban en libros.

8 P: Señor Abdala: le quiero preguntar
9 acerca de la metodología que usted empleó para
10 llegar a su recomendación de compensación de muchos
11 miles de millares de dólares. Usted utilizó
12 distintos mecanismos para calcular el monto de la
13 indemnización. Primero, utilizó el análisis en base
14 al flujo de caja descontado. ¿Es cierto?

15 R: Sí, es correcto.

16 P: Y como sabrá el Tribunal, el DCF
17 refleja el flujo de caja por un cierto período de
18 tiempo. ¿Es correcto?

19 R: Sí.

20 P: Y la indicación de ese análisis DCF se
21 basa en lo que se podría decir son dos elementos
22 básicos si uno quiere establecer una evaluación de

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 daños con certeza: primero, es el lanzamiento
2 exitoso de un negocio que genere un flujo de
3 capital, en primera instancia, que sea un
4 emprendimiento en marcha; y segundo, sería la
5 operación exitosa y positiva de esa empresa y que
6 pueda seguir generando flujos de capital. ¿Estaría
7 usted de acuerdo?

8 R: No, estoy en desacuerdo.

9 El análisis DCF es una herramienta que se
10 utiliza en una evaluación no solamente para evaluar
11 negocios en marcha, pero también para evaluar
12 activos en una etapa temprana. Y se puede hacer una
13 valuación de activos que aún no estén en operación.
14 Siempre. Y las transacciones se basan en las
15 recomendaciones DCF. Y para nosotros era totalmente
16 preoperativo y eso sucede frecuentemente,
17 especialmente en bienes raíces. El desarrollo de
18 bienes inmuebles, uno sabe, no se llega de inmediato
19 al modo operativo o en funcionamiento antes de
20 agotar toda la etapa preoperativa de los permisos de
21 construcción, planificación, desarrollo,
22 construcción, etcétera. Se requiere mucho tiempo

2161

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 antes de llegar a la etapa en que se pueden
2 establecer ventas, pero eso no significa que el
3 análisis DCF no sea apropiado cuando uno puede

4 proyectar cuáles son los ingresos y costos
5 anticipados basados en información de mercado
6 comparable y también basados en los parámetros de la
7 industria en general.

8 P: Entonces, en base al anexo 5 donde el
9 señor Hart tiene documentación de ventas y anticipos
10 -y esto es información suministrada por las
11 demandantes- solamente 16 lotes del proyecto total
12 de 352 lotes había sido vendido a la fecha de
13 diciembre de 2010. ¿Eso así lo entendía usted?

14 R: Bueno, pero hay que entender lo que son
15 las ventas anticipadas en un desarrollo que no tiene
16 todos sus permisos aún.

17 P: Perdón, le pido disculpas, le
18 interrumpo. Me estoy fijando en las cifras en este
19 momento. Ya pasaremos a análisis, pero son 16 de las
20 352, esa es la razón de lo que había sido vendido.

21 R: Eso es un número incorrecto. Hemos
22 visto que hay 26 lotes, por lo tanto, no 16. Pero lo

2162

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que yo iba a decir es que obviamente se esperaba que
2 antes de llegar a obtener todos los permisos de
3 construcción no se podría vender una cantidad grande
4 de lotes o de terrenos en el mercado hasta que el
5 desarrollo se lance realmente. Entonces, estas son

6 ventas anticipadas al igual que con cualquier otro
7 desarrollo de bienes raíces.

8 P: Bien, entonces 16 o 26 representan más
9 o menos un 5 por ciento del número total de lotes y
10 solamente una vivienda en esos lotes se había
11 ya construido en el centro turístico. ¿Así es como
12 usted lo entendió, que había una sola vivienda
13 construida?

14 R: Yo entiendo que hay 26 lotes que fueron
15 vendidos antes de mayo de 2011.

16 P: Y para entonces, decir lo obvio, no
17 había construcción en ninguna de -- en ninguno de
18 los lotes que no habían sido vendidos. ¿No es
19 cierto?

20 R: Sí.

21 P: Y tampoco se había construido un hotel.

22 R: No.

2163

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Y ningún otro aspecto del centro
2 turístico tampoco había sido construido, salvo
3 quizás alguno de los caminos.

4 R: Bueno, en mi informe hablo acerca del
5 nivel de desarrollo que incluye no solamente las
6 vías pero también infraestructura, tales como el
7 sistema pluvial, cordones, incluyendo también
8 preparación para agua, etcétera.

9 P: Entonces, el centro turístico no estaba
10 abierto para el negocio. No había caminos
11 completados, tampoco hay agua ni electricidad, no
12 hay personas, no hay centro turístico. Pero en su
13 opinión, aún así era un emprendimiento en marcha.
14 ¿No es cierto?

15 R: No, no, está usted equivocado. Yo
16 siempre caractericé esto como un activo
17 preoperativo. En mayo 2011 no es una empresa en
18 marcha porque no había sido plenamente desarrollado,
19 está en la etapa preoperativa. Lo que analiza el
20 método DCF es reconocer que de seguir se
21 transformaría en un centro turístico plenamente
22 operativo. De no continuar, entonces permanece en su

2164

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 estado actual y hay que venderlo en un estado de
2 urbanización parcial y el valor del terreno con el
3 avalúo hecho por el señor Calderón en esa etapa.

4 P: ¿Entonces comprar una goma para un
5 automóvil es una etapa preoperativa de un automóvil?

6 R: No, no, no, no se puede hacer esa
7 comparación.

8 P: Bueno, señor, tenemos una vivienda en
9 terreno no desarrollado, y con eso usted está
10 haciendo una extrapolación de un valor de decenas de

11 miles de dólares. Su etapa preoperativa parece decir
12 que se va a transformar en, y yo pregunto: ¿cómo
13 puede usted decir eso sin entrar en el terreno de
14 especulación profunda?

15 R: Bueno, es muy sencillo. La etapa
16 preoperativa significa que está todavía en la etapa
17 de desarrollo, está invirtiendo, no se ha terminado
18 la inversión antes de que se pueda vender y generar
19 los ingresos. Y los activos tienen una transacción
20 en esa etapa en todo momento, y no solamente cuando
21 se trata de bienes raíces, pero en muchas otras
22 cosas como en minería, petróleo. Existe la etapa de

2165

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 exploración y luego se pasa a una siguiente etapa.
2 Hay transacciones en todas las etapas y el valor que
3 se le agrega al terreno son los permisos, la
4 zonificación, el trabajo de infraestructura y
5 también lo que se ofrece en los planes futuros. No
6 hay elemento especulativo. El único riesgo es de
7 completar y después de completar lo que vendría
8 después y hay que evaluar ese riesgo.

9 P: ¿Está usted diciendo entonces de que no
10 hay ninguna especulación en su análisis?

11 R: Correcto, no hay especulación en cuanto
12 a cuánto se puede vender los terrenos o las casas,
13 porque el mercado sigue siendo el mismo con esos

14 precios. El riesgo no es lo mismo que especulación.
15 El riesgo es no poder completarlo en el tiempo
16 determinado y, entonces, se puede ajustar mi modelo
17 de dos maneras: primero, por el riesgo de realizar
18 negocios con la tasa de descuento y, segundo, un
19 descuento con la probabilidad de éxito o la
20 probabilidad de fracaso. Hay dos maneras de
21 descontar el valor anticipado.

22 P: Entonces, si usted tiene un negocio en

2166

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la etapa preoperativa, ¿por qué se puede evaluar
2 como un negocio en riesgo, por qué hace falta un
3 factor probabilístico para un cálculo DCF?

4 R: Bueno, necesita ese factor porque es
5 una de las maneras para evaluar el riesgo de no
6 alcanzar -- de no completarlo plenamente.

7 P: Pero usted dice que no hay riesgo, el
8 mercado está indicando cuál es el precio. En base a
9 su evaluación parece que lo único que usted hace es
10 imponer tiempo. Y el tiempo le dice de hacer una
11 proyección del flujo de caja en un cierto tiempo.

12 P: Usted está confundiendo especulación
13 con riesgo. Todo activo tiene un valor. Puede haber
14 -- existir una transacción en cualquier momento,
15 esté o no completa la etapa de desarrollo. Es

16 simplemente cuestión de ponerle un precio de
17 transacción. Y el experto de evaluación es capaz de
18 poner eso midiendo el riesgo, ya sea a través de la
19 tasa de descuento o como yo hice en mi análisis, vía
20 el valor anticipado tomando en cuenta la
21 probabilidad de lo que puede ocurrir y de que no se
22 complete el desarrollo y se hace un cálculo por ese

2167

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 riesgo.

2 P: Y si su análisis de mercado, señor, se
3 basó en el plan de negocios de diciembre de 2010,
4 ¿por qué pensó usted que era necesario un
5 complemento al plan de negocios?

6 R: Yo no complementé el plan de negocios,
7 usé el diseño del plan de negocios de 2010, pero no
8 utilicé la visión del constructor en cuanto al
9 precio en ese momento. Preferí ir al mercado, ver
10 por cuánto se vendían los lotes, las casas, los
11 condos, cuáles eran los valores de alquiler de
12 semanas a través de RCI en Costa Rica. Entonces,
13 utilicé información de mercado para establecer el
14 precio de lo que se estaba ofreciendo.

15 P: Gracias.

16 No tengo más preguntas.

17 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
18 inglés): ¿Será larga la repregunta? Estoy

19 simplemente pensando a nivel de tener una pausa
20 ahora, especialmente para los intérpretes y
21 transcripción.

22 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Yo

2168

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 estimo que necesitaremos unos diez a quince minutos
2 más o menos. Podemos tener la pausa, el receso ahora
3 si usted quiere.

4 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
5 inglés): ¿Estarían dispuestos a trabajar quince
6 minutos más? ¿Eso estaría bien o prefieren el receso
7 ahora?

8 Bien. Continuemos entonces.

9 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
10 Doctor Abdala: usted recordará que gran parte del
11 contrainterrogatorio se enfocó en cuestiones
12 relacionadas con las características de las
13 demandantes y aquellos asociados con ellos de que
14 eran importantes para una valuación del proyecto.

15 Usted recordará que hubo varias preguntas
16 en cómo hay que enfocar la valuación dadas sus
17 características y su experiencia.

18 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
19 Correcto.

20 P: ¿Por qué diría usted -- bien, ¿cuán

21 importante, en su opinión, son las características
22 de los vendedores específicos para el propósito del

2169

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ejercicio emprendido para usted en evaluar un valor
2 justo de mercado?

3 R: Bien. Cuando yo miro los rasgos de los
4 vendedores al hacer la valuación de justiprecio,
5 primero es ver cuáles son las expectativas de los
6 vendedores. Y esto se traduce normalmente en los
7 planes de negocio contemporáneos, es decir, a la
8 fecha, y es necesario equiparar esto con las
9 expectativas del comprador dispuesto. Entonces, hay
10 que ver la información de mercado para ver cuánto
11 alguien estaría dispuesto a pagar para este activo.
12 Y hay que valorar un precio que el vendedor
13 dispuesto estaría realmente dispuesto a vender. El
14 vendedor puede tener un precio de reserva. Y también
15 hay que entender que el comprador dispuesto también
16 tendría un precio que quizás difiera del precio de
17 reserva. Y eso es lo que yo miro cuando veo el
18 vendedor dispuesto, veo su expectativa, lo que ellos
19 creen que vale su activo. Y esto se refleja
20 normalmente en las proyecciones de plan de negocio.
21 Ese es el rasgo principal o la característica
22 principal.

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Cuando se le dijo de ver el artículo de
2 Brian Headd, que es la pieza 002, está en el
3 separador 1 de la carpeta. Y específicamente la
4 página 53 de ese artículo. Estos factores que el
5 señor Headd -- o doctor Headd, no estoy seguro cuál
6 es el título correcto del señor. Estos factores,
7 estas características en la primera columna de la
8 página 53, ¿qué le indicarían a usted para entender
9 la posición del vendedor para evaluar el valor justo
10 de mercado del activo?

11 P: Bueno, primero hay que entender que el
12 señor Headd está hablando de la tasa de sobrevida.
13 Él no está tratando de evaluar, digamos, el valor
14 justo de mercado y el precio de transacción a ese
15 valor. Él está mirando datos y la relación entre las
16 características del propietario del activo y su
17 decisión de continuar o de cerrar el emprendimiento.

18 Y estas son -- estos son características
19 que él encontró: algunos no tienen correlación y
20 otros sí tienen correlación con la sobrevida. Y eso
21 es lo único que debemos entender de lo que -- de los
22 hallazgos de él aquí.

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Y para propósitos de la evaluación de
2 valor justo de mercado, la venta por un vendedor
3 hipotético de un activo a un comprador hipotético
4 sin factores extraños que interfieran, los hechos a
5 los cuales se refiere el señor Headd, ¿a cuál parte
6 de esa transacción hipotética, a cuál se aplican
7 más?

8 R: Yo creo que el señor Headd está más
9 bien refiriéndose al vendedor dispuesto, es decir,
10 al vendedor. Pero en una transacción hay que
11 recordar que no se le presta demasiada atención a la
12 identidad del vendedor o el comprador a menos que se
13 trate de establecer valor en uso. Podría ser que
14 para un inversor particular tiene más valor porque
15 tiene sinergias con otros activos que ellos poseen.
16 Entonces, el precio de reserva de ese vendedor será
17 más elevado que para un comprador dispuesto o
18 normal. Pero sin estas sinergias hay que saber qué
19 valor y eso viene de una evaluación neutra. Quién
20 realmente es propietario del activo en ese momento,
21 porque se sabe que otra persona puede asumir cargo y
22 puede extraer el valor del activo. Y eso es lo que

2172

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 el mercado pagaría sin importar si la empresa está
2 mal manejada o si tiene una perfecta administración.
3 Poco importa. El valor del activo es algo que

4 alguien estaría dispuesto a pagar. Si voy a comprar
5 una empresa y veo que los que administran la empresa
6 lo están haciendo muy mal, aún así yo estoy
7 compitiendo con otros que tienen la misma percepción
8 que yo de que esta empresa tendría más valor si
9 estuviese en manos de alguien que lo administra de
10 mejor manera o más optimizado. Entonces, el precio
11 de mercado es independiente de la identidad del
12 propietario real del activo.

13 P: Gracias. También se le hizo una
14 pregunta acerca de la calidad del plan de negocios
15 del 2010. Y se le hicieron varias preguntas. Se le
16 invitó a comentar acerca de la habilidad del señor
17 Damjanac de poder crear o desarrollar o generar un
18 plan de negocios.

19 Poniendo de lado si usted puede o no
20 contestar ese tipo de pregunta, en una situación en
21 la cual está mirando por fuera de factores objetivos
22 y viendo las capacidades subjetivas de un vendedor

2173

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 hipotético, poniendo entonces sus opiniones a un
2 lado por un momento, ¿cómo pensaría usted que
3 propietarios y vendedores potenciales que no tienen
4 las habilidades y la experiencia necesaria para
5 realizar ciertas actividades, cómo piensa usted que

6 ellos responderían a esa falta de experiencia o de
7 idoneidad?

8 R: Si me permite un momento, quiero volver
9 a leer la pregunta.

10 Es una pregunta larga. No sé si usted se
11 está refiriendo realmente. Cuando usted dice cómo
12 ellos se relacionarían a esa falta de habilidad,
13 ¿cuando dice "de" a quién se refiere?

14 P: Bueno, en este escenario, a las
15 demandantes.

16 R: Las demandantes. ¿Cómo las demandantes..

17 P: Quizás podría tratar de reformular mi
18 pregunta. Si los dueños propietarios no tienen una
19 habilidad específica, ¿qué es lo que van a hacer?

20 R: Ahora entiendo su pregunta. Si uno es
21 propietario y se cree que el gerente quizás está
22 desarrollando un plan que quizás no esté conforme a

2174

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 lo que es óptimo o lo que el mercado piensa se puede
2 hacer, entonces uno va a eliminar esa persona o
3 quizás contratar a otra persona con una opinión
4 diferente. Eso es lo que haría un propietario al
5 igual que un directorio si uno cree que la gerencia
6 no es capaz.

7 P: Bueno, y también se le hicieron varias
8 aseveraciones en cuanto al plan de negocios del 2010

9 y usted contestó diciendo que entendía que el señor
10 Damjanac había solicitado asesoría para la redacción
11 de ese plan de negocio. ¿Lo recuerda usted?

12 R: Sí, okay.

13 P: ¿Leyó usted para realizar su análisis
14 la declaración testimonial, la primera declaración
15 testimonial del señor Damjanac?

16 R: Sí, lo hice pero fue hace mucho y no lo
17 recuerdo.

18 P: ¿Recuerda usted que el señor Damjanac
19 describió en su declaración testimonial lo que él
20 hizo para la preparación y para completar ese plan
21 de negocio? En términos generales. No le pido nada
22 específico.

2175

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: No, no lo recuerdo, perdone usted.

2 P: Okay.

3 No tengo más preguntas, señor.

4 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
5 inglés): ...

6 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
7 Doctor Abdala: ¿me podría usted decir un poco acerca
8 de la búsqueda de propiedades inmobiliarias
9 comparables y ventas y el proceso que usted realizó?
10 Sé que lo explicó en su informe. Pero me parece que

11 hay una cantidad limitada de datos para los
12 propósitos de una comparación.

13 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
14 Bien. Mi enfoque fue doble. Primero, no traté de
15 identificar ningún centro turístico específico para
16 obtener precios. Simplemente fui a la base de datos
17 de un sitio Web que se llama Remax que tiene todos
18 los precios de lista de lo que estaba en venta en la
19 provincia de Puntarenas. Esta investigación la
20 realicé en octubre-noviembre 2015. Miré viviendas,
21 lotes y condominios porque había precios para estos
22 tres tipos de propiedad. Busqué también información

2176

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de precios de alquiler para vivienda, ya que ese era
2 otro parámetro contemplado. Toda la información que
3 era relevante a la región y las características de
4 las propiedades que se estarían acordes a un centro
5 turístico que se comparaban, por ejemplo, venta con
6 vista al mar, propiedades con vista al mar o las
7 facilidades similares y utilicé precio de lista
8 promedio que luego lo traduje a un precio de venta.
9 Esa es una parte del análisis.

10 La otra parte era mirar los centros
11 turísticos que eran más comparables o similares a
12 Las Olas y ahí busqué precio de lista o precio de
13 venta para esos centros turísticos específicos,

14 tales como El Místico y Málaga. Esos dos los
15 contacté directamente y obtuve los precios de lista
16 o la información específica para los precios de
17 mercado que yo estaba buscando.

18 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
19 Otra pregunta: brevemente describa cómo usted
20 determinó el WACC en su informe y en su diapositiva
21 25.

22 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés): El

2177

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 WACC tiene dos componentes: el costo de capital y el
2 costo de deuda. Para el costo de capital seguí la
3 metodología normal del proceso de precio de capital
4 que tiene tres componentes: uno es la tasa libre de
5 riesgo, que utilicé el bono de tesorería de tres
6 años, como medida de sin riesgo, luego el riesgo de
7 industria, basado en el beta de la industria en
8 Estados Unidos y la prima por riesgo de mercado que
9 utilicé de las fuentes habituales y, luego, la prima
10 de riesgo de país para Costa Rica mirando la
11 diferencia entre bono soberano emitido en dólares en
12 Costa Rica comparándolo con la tasa sin riesgo. Esta
13 es la suma de costo de equidad de capital. Si no me
14 equivocó, al 2011 era algo cerca de 11 o 12 por
15 ciento.

16 Luego, se agrega el costo de deuda. Para
17 esto utilicé el enfoque sintético, conocido con ese
18 nombre, para ir desde la parte inferior sin riesgo
19 más el riesgo de industria para el perfil de los
20 prestamistas de esa industria -- de los
21 prestatarios, perdón. Y luego el riesgo de país
22 Costa Rica. Y luego, el promedio entre el

2178

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 apalancamiento típico que se ve en la industria, que
2 es el ratio óptimo de apalancamiento, y así se ve el
3 costo de capital.

4 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
5 Entonces, esto es una atribución que se le imputa a
6 la estructura de capital, ya que aquí, como señaló
7 el señor Hart, lo ha señalado muchas veces, fue una
8 inversión de capital de los inversionistas y no una
9 inversión apalancada. Usted utilizó lo que es típico
10 para este tipo de desarrollo. ¿Correcto?

11 R: Sí, así es.

12 Y la diferencia, nuevamente, tiene que ver
13 con el concepto de valor justo de mercado. Las
14 recomendaciones dicen que no necesariamente hay que
15 ver la relación de apalancamiento ya que algunas
16 empresas o algunos proyectos pueden ser más
17 apalancados que otros. Y generalmente se ve que el
18 comprador dispuesto va a utilizar la estructura de

19 capital que es común para la industria y por eso hay
20 que mirar el apalancamiento de la industria en vez
21 del apalancamiento específico del proyecto. Eso es
22 la práctica habitual y eso es lo que utilicé sin

2179

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 tomar en cuenta el hecho de que el proyecto era un
2 financiamiento de 100 por ciento de capital.

3 En mi informe también señalé que si uno va
4 a hacer una valuación de una tasa de descuento que
5 fuese 100 por ciento capital, la recomendación
6 entonces es de ver el costo de capital sin
7 apalancamiento que toma en cuenta uno de los
8 parámetros para evaluar el riesgo de la industria, y
9 es el hecho de que se va a financiar plenamente con
10 capital. Y esto también lo utilicé y lo menciono en
11 una nota a pie de página. Comparado con el WACC,
12 creo que este nivel sería un poco superior, 8 coma
13 algo, creo que era 8,5. Es una visión alternativa
14 donde se hace la valuación del activo tomando en
15 cuenta no solamente que el propietario está
16 desarrollando el proyecto con un 100 por ciento
17 capital pero que un comprador dispuesto también
18 respetaría esa estructura y no utilizaría deuda.
19 Entonces ahí el costo de capital y esa tasa sería la
20 que se tomaría en cuenta.

21 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
22 He tratado de seguir la discusión entre usted y el

2180

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 señor Hart en cuanto a cuál es la tasa apropiada de
2 una deuda sin riesgo que sería el bono a 10 o 20
3 años. ¿Ha habido algún cambio para buscar algo salvo
4 el bono de tesorería de Estados Unidos? Hemos visto
5 algunas condiciones de mercado bastante alocados en
6 los últimos diez años. Hemos visto una era donde se
7 ha visto dependiendo de cuál soberano ha estado
8 involucrado, hemos visto tasas de interés negativos.
9 ¿Qué impacto tiene esto en cuanto al concepto de
10 tasa sin riesgo?

11 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
12 Estoy de acuerdo, estamos viviendo épocas
13 interesantes. Estamos viendo que los bancos
14 centrales de muchos países occidentales, también
15 Japón, activamente han buscado perseguir políticas
16 monetarias para reducir las tasas de interés en
17 niveles que no se han visto nunca antes para
18 períodos de tiempo tan prolongados. La práctica es
19 que seguimos utilizando esto para -- como reflexión
20 de libre de riesgo porque hay una relación con los
21 rendimientos que se pueden obtener en los mercados y
22 también a nivel corporativo. En general en épocas

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 cuando las tasas de interés son tan bajas como lo
2 son ahora, el rendimiento anticipado también es
3 relativamente bajo, o por lo menos más bajo de lo
4 que solían ser, porque ahora los préstamos son más
5 baratos, entonces la expectativa de rendimiento de
6 una empresa en promedio es más bajo también. En la
7 práctica entonces, se utiliza todavía el bono
8 estadounidense pero se podría pensar en utilizar
9 otros bonos soberanos como referencia. En Europa,
10 por ejemplo, si se tiene un avalúo en Europa se
11 miran los bonos alemanes que son aún más bajos que
12 los estadounidenses. Pero algunos mirarían también
13 el rendimiento de bonos en una moneda dura pero
14 emitidos por el soberano del país donde está ubicado
15 el activo. Pero de hacer esto, quizás se podría
16 hacer -- estar a un nivel superior de bonos
17 estadounidenses pero ya incluye el riesgo país, ya
18 que está implícito en el rendimiento de ese bono.

19 Entonces, también es un método que se
20 puede utilizar. Pero en general no he visto grandes
21 acuerdos entre los expertos en seguir utilizando el
22 bono, la tasa de bono estadounidense como referencia

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de sin riesgo. A pesar de las bajas tasas anormales,
2 bueno no anormales, sino las tasas sostenidas que
3 estamos viendo en el mercado.

4 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
5 Sí, y eso nos lleva a un cuestionamiento. Obviamente
6 necesitamos tener algún tipo de medición para hacer
7 este análisis, pero en vista de la forma en que se
8 ha manipulado las tasas de interés en todo el mundo
9 de manera concertada, esto pone en tela de juicio si
10 sigue siendo la mejor tasa.

11 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
12 Podemos pensar en ajustes que se producen
13 naturalmente. Y la tasa exenta de riesgo puede ser
14 más baja y eso refleja una realidad en el mercado
15 porque el impacto de las tasas de interés que se
16 cobran los bancos entre ellos y los que cobran las
17 empresas influyen, pero podrían pensar en que la
18 tasa prevista de rendimiento de las empresas son
19 mucho mayores que el 1 o 2 por ciento que vemos en
20 estas tasas. Y en algún momento eso se captaría en
21 la prima de mercado prevista que se agrega a la tasa
22 libre de riesgo en el cálculo. Y ha habido

2183

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 conversaciones académicas interesantes que podrían
2 implicar un alejamiento de la forma tradicional de
3 calcular la tasa sin riesgo, que consiste en ver la

4 mediana geométrica durante períodos prolongados con
5 respecto a la prima de mercado que las compañías
6 podrían obtener a partir de esa fecha. La teoría es
7 que a la larga, si las tasas de interés ahora están
8 tan bajas, posiblemente la prima por -- sin riesgo
9 de mercado sea mayor. Pero si uno se capta de la
10 forma tradicional en que se calcula la prima sin
11 riesgo de mercados y solamente estamos
12 concentrándonos en las primas tradicionales.

13 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
14 Otra pregunta: el riesgo país en qué fecha -- ¿qué
15 fecha usó usted para el riesgo país y qué cifra usó?

16 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés): A
17 ver, para darle la respuesta exacta voy a remitirme
18 a mi informe, a mi primer informe.

19 Estoy tratando de encontrar el apéndice de
20 la sección sobre la WACC.

21 La cifra es 189 puntos básicos o 189 por
22 ciento. La forma en que se ha calculado...

2184

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):

2 Página 92.

3 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):

4 Página 92.

5 ¿De mi primer informe o del segundo? No,

6 estoy mirando el informe en español, por eso la
7 numeración de las páginas tal vez sea diferente.

8 La forma en que lo hago es examinar la
9 diferencia entre el rendimiento promedio de los
10 bonos costarricenses para el período de doce meses
11 anteriores a la fecha del avalúo, el período de doce
12 meses antes del 12 de mayo de 2011, y es la
13 diferencia entre el bono costarricense a diez años
14 emitido en dólares y el bono en dólares
15 estadounidenses emitido por Estados Unidos.

16 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
17 Muchas gracias.

18 Gracias, señor presidente.

19 COÁRBITRO NIKKEN: Le voy a preguntar en
20 español, de manera que regrese a su lengua materna.

21 SEÑOR ABDALA: Cómo no. Encantado.

22 COÁRBITRO NIKKEN: Una cosa, quizás estoy

2185

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 simplificando, pero puede que ayude a grandes
2 trazos. En el párrafo 2 de su declaración usted
3 asume que los demandantes prevalecen en su caso
4 primario. Yo quisiera ver cuál es la amplitud o el
5 alcance de esta asunción suya, porque como usted
6 habrá visto, en el -- simplificando mucho, en las
7 cosas que han estado en el debate en este Tribunal
8 figuran algunas que podrían decirse que atañen a la

9 sustancia de los lotes del inmueble en cuestión y es
10 la existencia o no de humedales en ese inmueble. Y
11 otras que atañen a temas que podría decir uno
12 procedimentales, violación del debido proceso,
13 contradicción entre las agencias costarricenses.
14 Cuando usted dice "prevalece", ¿quiere decir que
15 prevalece en todo? O dicho en otros términos, ¿se
16 plantea usted la posibilidad de que los demandantes
17 tuvieran razón en todos o en algunos de los aspectos
18 procesales pero que no tuvieran razón en relación
19 con la existencia de humedales en las tierras en
20 disputa?

21 SEÑOR ABDALA: Claro. Mi ejercicio de
22 evaluación asume que los reclamantes prevalecen en

2186

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 todas sus condiciones. Básicamente lo que esto
2 significa en términos económicos es de que los
3 permisos que a mi entendimiento los reclamantes
4 dicen que ya estaban en condiciones de construir y
5 los permisos ambientales y los permisos de
6 construcción que ya estaban listos para lanzar al
7 mercado y construir y proceder con el desarrollo, se
8 entiende que ya estaban en el lugar. Y por eso es
9 que no hay ninguna otra valuación en donde, digamos,
10 se especule sobre si hay todavía más tiempo de

11 demoras para emitir esos permisos o si esos permisos
12 tuvieran que ser modificados de alguna forma. Eso no
13 está considerado en mi evaluación.

14 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
15 inglés): Tengo solamente dos preguntas. Y agradezco
16 la paciencia de los taquígrafos y los intérpretes.

17 Usted analizó el valor de los daños para
18 la inversión en el hotel e hizo una comparación con
19 otras propiedades ubicadas en Costa Rica y fuera de
20 Costa Rica y determinó que es un valor de 181.000
21 por habitación, por cuarto, si entiendo bien los
22 cuadros de la página 18 de su presentación de hoy.

2187

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ¿Tuvo en cuenta usted si el hotel iba a
2 ser construido sobre la concesión donde yo entiendo
3 que no habría una verdadera propiedad de la tierra
4 en esa zona? Porque es justamente una concesión.

5 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés): Es
6 una concesión, sí, tiene usted razón. La forma en la
7 que yo interpreto los derechos de propiedad es una
8 función del acuerdo de accionistas que entiendo que
9 también existía en el que, básicamente, se pedía que
10 el accionista minorista financiara la construcción
11 del hotel y cualquier otra obra planeada para esa
12 zona. Y a cambio, recibiría un 100 por ciento de las
13 ganancias.

14 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
15 inglés): Pero eso está relacionado con las ganancias
16 de la compañía de La Canícula, que iba a ser la
17 compañía que tuviera -- la compañía titular de la
18 concesión.

19 R: Sí, pero, a ver, creo que tenemos una
20 diapositiva adicional que podría ser útil, que está
21 al final de todo de mi exposición de hoy.

22 Según lo que yo entiendo, este es un

2188

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 acuerdo entre los inversionistas y la señora Murillo.

2 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
3 inglés): Sí, entiendo, usted tiene copia y creo que
4 en la última página de su exposición, en la página
5 33, se dice eso. Pero esto se refiere a las
6 ganancias de la compañía titular de la concesión. Mi
7 pregunta es: si va a valuar, si va a evaluar una
8 habitación de hotel normalmente, si lo está
9 comparando con otras propiedades que están fuera,
10 tiene que tener en cuenta si estas propiedades que
11 están fuera son diferentes de este proyecto Las
12 Olas. Y tiene que ver si son propietarias del
13 terreno o no.

14 En Las Olas, los derechos de concesión se
15 refieren a una concesión del terreno pero no hay

16 propiedad del terreno, así que lo único que
17 pertenecería a ello sería la construcción. ¿Estoy en
18 lo cierto? Porque si es así, no serían propietarios
19 de los terrenos, de los jardines que probablemente
20 las demás propietarias con las que está comparando
21 cuando tiene en cuenta el valor de la habitación
22 necesariamente debería tenerse en cuenta también. Es

2189

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 decir, se debería tener en cuenta no solo la
2 construcción sino también los otros elementos: los
3 jardines, los terrenos que rodean a esa
4 construcción.

5 R: Yo creo que su pregunta es muy acertada
6 y hay una distinción que debe hacerse: si el terreno
7 pertenece a la misma compañía o empresa constructora
8 que está tratando de venderlo o si el terreno está
9 sujeto a una concesión. Desde mi punto de vista,
10 ambos pueden tener valor y pueden tener precios
11 similares en el sentido de si las cláusulas o la
12 concesión son a largo plazo y entonces los costos
13 del hotel se distribuyen a lo largo de un tiempo
14 suficientemente largo como para que sea el
15 equivalente de ser propietario de la tierra. O en la
16 medida en que se prevea que los derechos de
17 concesión se renueven, digamos, si tienen un plazo
18 de concesión a diez o quince años se tiene en cuenta

19 las expectativas de renovación de la concesión y si
20 tienen que pagar algún cargo por ser el
21 concesionario. O si es un cargo que se paga una sola
22 vez o si es un pago anual que hay que hacer al

2190

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 propietario del terreno o a la parte que otorga la
2 concesión. Así que eso es lo que haríamos. En mi
3 avalúo en particular, los derechos de concesión se
4 calculan sobre un período de 20 años con la
5 expectativa de que se renueve y entiendo que no hay
6 ningún pago o no hay ningún pago sustancial para
7 obtener esos derechos de concesión.

8 Si yo supiera de un pago de ese tipo lo
9 hubiera incorporado como costo.

10 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
11 inglés): ¿Y los cargos anuales? Porque hay cuotas
12 anuales.

13 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés): Yo
14 creo que he visto cuotas anuales pero son muy
15 pequeñas así que no influyen en el avalúo. Pero ese
16 es el tipo de distinción que se haría entre un
17 concesionario y un propietario del terreno.

18 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
19 inglés): Ahora, la siguiente, otra pregunta. Observo
20 también que usted presenta un valor estimado por

21 lote de 170 dólares por metro cuadrado, pero cuando
22 miro la lista de propiedades que se vendieron antes

2191

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de mayo de 2011, incluso con posterioridad, veo que
2 los precios por metro, excepto por algunas ventas
3 que se hicieron en 2008, los precios son mucho más
4 bajos que su valor estimado de las propiedades a
5 mayo de 2011. ¿Puede explicarlo o hay algo que yo no
6 entiendo bien aquí?

7 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés): Su
8 observación es correcta. Pero hagamos una distinción
9 entre dos períodos: antes de mayo y después de mayo.
10 Todos los valores que usted ve posteriores a mayo
11 son muy bajos pero está implícito que no se puede
12 construir porque ya hay una orden, así que tiene que
13 dejarlos de lado a efectos de precios de mercado.
14 Pero si se fija en los precios anteriores a mayo de
15 2011, es cierto que en promedio el precio por metro
16 cuadrado es de 143, que es más bajo que los 186 que
17 yo encuentro a mayo de 2011.

18 Y yo entiendo que esto es normal para las
19 ventas anteriores a la construcción. Ese es el
20 descuento que se ofrece para atraer compradores. Es
21 decir, se vende a aquellos que quieren comprar en
22 una etapa muy inicial, incluso antes que se hayan

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 emitido los permisos, para que puedan gozar de los
2 beneficios del aumento del precio y del valor una
3 vez que se termina el proceso de obtención de
4 permisos y se comienza a construir la
5 infraestructura. Una de las incertidumbres para
6 aquellos que compran en una etapa muy temprana es el
7 momento en que el proyecto va a tener el aspecto de
8 un centro turístico para poder comenzar a construir
9 las casas o los condominios y ese es el tipo de
10 riesgo que se ve en los precios más bajos. Es decir,
11 para atraer compradores con estas ventas tempranas
12 hay que vender a precios relativamente más bajos.
13 Además, ven aquí que, por supuesto, tuvieron la
14 crisis financiera en el medio también, así que ven
15 un impacto en los precios relativamente altos que
16 había antes de la crisis financiera. Y este es otro
17 elemento que hay que tener en cuenta.

18 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
19 inglés): Incluso a enero de 2011 los precios que veo
20 son casi de la -- son casi la mitad, un 50 por
21 ciento del precio que usted indicó. Así que,
22 ¿incluía usted o atribuiría usted esta cantidad,

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 esta diferencia tan importante a los elementos que
2 acaba de describir, a la necesidad de las
3 constructoras de reducir los precios antes de que el
4 proyecto esté funcionando plenamente?

5 SEÑOR ABDALA (Interpretado del inglés):
6 Sí, eso es lo que yo entiendo. Y la razón por la
7 cual digo esto es que también vemos los precios de
8 otros centros turísticos. Y digamos que para un
9 tamaño similar o muy parecido tiene Místico, que
10 ofrece dólares de 120.000 en vez de 160.000. Así que
11 no es creíble pensar que una empresa constructora en
12 Las Olas estaría tan alejado del mercado o estaría
13 tan en falta -- con falta de sintonía con el
14 mercado. La forma en que yo interpreto estos precios
15 más bajos de 2010-2011 se basa en la intención de
16 hacerlo más atractivo para hacer ventas antes de
17 iniciar las obras de construcción.

18 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
19 inglés): Muchas gracias. No tengo más preguntas.

20 Le pregunto a las partes si tiene más
21 preguntas. Gracias.

22 Señor Abdala: puede usted retirarse.

2194

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Son las 2 menos 5 aproximadamente, ¿les
2 parece de acuerdo que volvamos a las 3?

3 Muy bien, gracias.

4 (Pausa para el almuerzo.)

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

2195

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SESIÓN DE LA TARDE

2 ASUNTOS DE PROCEDIMIENTO

3 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Hay

4 un par de asuntos administrativos que queremos

5 resolver antes de pasar al señor Hart.

6 Ante todo, el doctor Abdala olvidó
7 mencionar esto con respecto al modelo de valoración
8 que habrán visto en el anexo CLEX-82 de su segundo
9 informe. Tiene actualizaciones de las
10 modificaciones que mencionó en su exposición y que
11 están a disposición de la demandada y del Tribunal
12 en una memoria USB que podré entregarlas hoy. Se
13 ponen de relieve ahí las modificaciones que él
14 mencionó con respecto a las páginas electrónicas.

15 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
16 inglés): Gracias. Creo que sería útil contar con eso
17 si refleja los cambios que se hicieron en su
18 informe.

19 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Sí,
20 creo que eso sería muy bueno. Sí se los daré hoy.

21 Otra cosa es que queríamos consultar cómo
22 vamos con el tiempo.

2196

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
2 inglés): Francisco, por favor.

3 SECRETARIO GROB (Interpretado del inglés):
4 Los demandantes han usado 74 minutos y las
5 demandadas han usado 104 minutos. Y tienen tres
6 horas cada uno. Perdón, la demandada usó 142
7 minutos.

8 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del

9 inglés): ¿Algo de su parte, señor Leathley?

10 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):

11 No señor, gracias.

12 Me siento tentado a plantar una semillita
13 en la mente del presidente con respecto a la
14 generosidad de Costa Rica en la última audiencia de
15 diciembre, pero yo no sé si las bondades de las
16 Navidades se extienden hasta febrero.

17 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):

18 Bueno, sí, los quince minutos adicionales que
19 tuvimos en diciembre, definitivamente deben
20 otorgarse a la demandada. No tenemos ninguna
21 objeción. Quince minutos adicionales.

22 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del

2197

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 inglés): Como ya dije, la cortesía que ha mostrado
2 cada una de las partes en relación con la otra en
3 diciembre será reciprocada en cualquier momento.

4 INTERROGATORIO AL PERITO TIM HART

5 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
6 inglés): Doctor Hart, buenas tardes.

7 Creo que esta no es la primera vez que
8 usted comparece ante un Tribunal como este. Así que
9 probablemente usted sepa cuál será el procedimiento.
10 Después de unas preguntas confirmatorias por parte

11 de Costa Rica se le permitirá presentar un resumen
12 de su informe, seguido de preguntas de las
13 demandantes.

14 Pregunto, o no sé, mejor dicho, si el
15 abogado de la demandada de Costa Rica quiere hacer
16 preguntas en relación con ese interrogatorio, puede
17 hacerlo. Y el Tribunal en cualquier momento podrá
18 hacerle preguntas aunque esperaremos hasta que las
19 partes hayan terminado su intercambio. Eso es lo que
20 hacemos normalmente a pesar de que no es lo
21 requerido. Por favor, responda las preguntas. Tendrá
22 la oportunidad de hacer aclaraciones después.

2198

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 También, como le dijimos al señor Abdala,
2 entre las preguntas y las respuestas espere unos
3 segundos para que los intérpretes tengan tiempo para
4 hacer su trabajo.

5 No creo que haya preguntas en español,
6 pero aun así, lo mejor es dejar unos segundos entre
7 las preguntas y las respuestas.

8 Y, por último, voy a pedirle que lea la
9 declaración que tiene usted en la tarjeta que está
10 adelante.

11 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): Yo
12 Timothy Hart declaro solemnemente, por mi honor y
13 conciencia, que lo que manifestaré estará de acuerdo

14 con lo que sinceramente creo.

15 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
16 inglés): Gracias.

17 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
18 Gracias, señor presidente.

19 Buenas tardes señor Hart, quería confirmar
20 que en la carpeta que tiene delante puede verificar
21 los dos informes periciales. Si podría usted
22 verificar que son (míos) y tiene usted algún cambio

2199

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que desea hacer.

2 SEÑOR HART (Interpretado del inglés):
3 Tengo un cambio pequeño en el segundo informe. Es
4 una hoja de errata que se distribuyó, está en la
5 página 12, párrafo 32 donde tachamos las palabras
6 "were done" y lo reemplazamos con "did not increase
7 at the same rate", es decir, no aumentó a la misma
8 tasa. Y abajo pasamos de menos 15 por ciento a 15
9 por ciento.

10 P: El señor Hart va a hacer una breve
11 exposición ahora. Así que adelante, señor Hart.

12 R: Buenas tardes. Voy a hablar brevemente
13 de mis antecedentes que están a disposición de
14 (este) Tribunal.

15 Soy fundador y presidente de Credibility

16 International que fundé en 2010. Tengo 32 años de
17 experiencia de valoración de daños, soy contador y
18 examinador forense certificado.

19 En cuanto al resumen de opiniones, desde
20 el punto de vista financiero los demandantes y las
21 acciones fueron la causa del fracaso de Las Olas.
22 Compraron la propiedad sin ningún plan, sin ninguna

2200

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 diligencia. Había muchos planes comerciales con
2 distintas especificaciones. Y la gerencia no tenía
3 una experiencia apropiada para agregarle un valor a
4 Las Olas. Encontré varias señales de alarma
5 relacionadas con este proyecto que socavan su
6 viabilidad financiera.

7 El doctor Abdala pasó por alto la falta de
8 debida diligencia y la experiencia como señales de
9 alarma en su valoración. Y el enfoque probabilístico
10 e híbrido del cálculo de daños es incorrecto, nunca
11 lo había visto antes. Sí es incorrecto en particular
12 en este caso. Y a pesar -- y aunque aceptara su
13 enfoque probabilístico con fallas, sus cálculos
14 tienen numerosos errores y no reflejan el mercado ni
15 ninguna medición del valor justo de mercado.

16 El enfoque de costos es el método menos
17 especulativo para calcular el valor del terreno sin
18 construir en este caso. Tiene en cuenta el valor de

19 transacción de esos terrenos nueve años antes, es
20 decir el valor real de la propiedad.

21 Los demandantes no han presentado un
22 reclamo con el enfoque de costos. Proporcionan

2201

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 documentos que no están organizados, son papelitos
2 sueltos que me impiden presentar un reclamo
3 confiable con respecto a los costos.

4 Y vimos que el enfoque utilizado es algo
5 inaudito en vista de la documentación presentada con
6 el método de costos y la valoración de los daños es
7 de 2.720.000. Pero existe la posibilidad de que esto
8 sea un valor exagerado en vista de las
9 circunstancias de la inversión, los cambios en los
10 planes, los antecedentes de los demandantes, su
11 falta de experiencia y la falta de un sistema de
12 contabilidad apropiado que hace difícil determinar
13 qué costos agregaron valor a esta propiedad.

14 La demanda no guarda ninguna relación con
15 la inversión. La inversión fue de 1.647.000 pero no
16 hay nada de lo que se haya invertido en el proyecto
17 para llegar a esta suma supuesta de 7.600.000 a
18 pesar de que hay 2.400.000 que se habían invertido
19 en el proyecto a septiembre de 2007 según se afirma.
20 Pero el demandante mismo, para este -- afirma que

21 tiene un reclamo de 69.100.000 para este proyecto de
22 nueve años y medio. Y se reclama sesenta veces el

2202

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 valor de la tierra. Los demandantes no son
2 propietarios del 22 por ciento de la tierra. Las
3 observaciones -- Tengo algunas observaciones sobre
4 Las Olas.

5 Los demandantes tenían terrenos sin
6 construir comprados con muy poca diligencia a un
7 valor de 1.600.000. Y parecía equivaler al valor de
8 un terreno de 800 metros cuadrados en Florida.
9 Pensaban que si lo conservaban durante unos años,
10 podían tener un rendimiento bueno sobre la
11 inversión, pero no eran los propietarios de los
12 lotes. Esto es lo que tenían: tierra sin construir y
13 tenían un plan comercial deficiente.

14 El señor Damjanac preparó rápidamente este
15 plan, en sus propias palabras, para dar un panorama
16 general de la rentabilidad y después no tenía
17 experiencia apropiada con bienes inmuebles en Costa
18 Rica. Y este plan no fue preparado por un
19 profesional con experiencia que pueda indicar éxitos
20 que ha tenido en Costa Rica con la construcción de
21 centros turísticos.

22 Tenía todavía -- todavía no había

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 conseguido los permisos y las cuatro versiones de
2 los planes comerciales fracasaron. No había indicios
3 de ofertas o interés de inversionistas de comprar en
4 Las Olas. Y alguien en algún momento habría mostrado
5 interés en comprar y la falta de demanda y las pocas
6 ventas de lotes muestran que nadie estaba interesado
7 en la venta de lotes y se vendieron a un valor mucho
8 menor que el que indicó el doctor Abdala. Tampoco se
9 trataba de lotes frente a la playa.

10 Había 150 metros pero había que caminar
11 por una zona que era una concesión y después 75 o
12 750 metros de carretera. O sea que no era realmente
13 una propiedad sobre la playa.

14 Después está este dibujo acá del club en
15 la playa, pero esto no podía estar tan cerca de la
16 playa y muestra la índole muy preliminar de los
17 proyectos.

18 En diciembre de 2010 los demandantes
19 admiten que Las Olas tenía un valor bajo y que era
20 terreno especulativo sin construir. Y la carta de
21 diciembre de 2010 de David Aven dice que desde ese
22 momento hemos vendido 16 lotes y hemos recibido

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 depósitos sobre algunos lotes más. Entonces en un
2 año hemos cerrado ventas por un valor de 875.000
3 dólares y hemos recibido depósitos de 387.000 que
4 deberán cerrar en los próximos meses.

5 He visto algunos acuerdos de estas
6 supuestas ventas, pero hay pocas pruebas de dinero
7 recibido. Vi, por ejemplo, fondos transferidos a
8 través de Suiza por ninguna razón aparente, y no
9 encontramos una verdadera contabilidad de las
10 ventas.

11 La declaración del señor Damjanac indica
12 que ninguno de los siete depósitos se concretó en
13 una venta a mayo de 2011. Y su número concuerda con
14 los del señor Aven en 2011, así que estos depósitos
15 no llevaron a ventas. Es muy difícil vender un
16 terreno sin construir que no esté mejorado. Este es
17 un año muy difícil para vender bienes inmuebles
18 aquí, la mayoría de los tratos realmente no lleva a
19 ninguna parte.

20 Dijo que había un mercado pequeño para las
21 tierras y mejoras. Que el mercado estaba muerto. Así
22 que el valor se basa, se debe basar en tierras sin

2205

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 construir en un mercado muerto. Así que estas
2 tierras prácticamente no habían sido mejoradas, no
3 había ninguna construcción en esa época. Los

4 terrenos sin construir de bajo valor requerían una
5 mayor especulación para agregar un valor sin
6 comprobar a Las Olas.

7 En la carta los inversionistas dicen que
8 habrá que aumentar el interés y las ventas y dicen
9 que quieren ver progreso en la construcción y
10 entonces la gente hará más negocios, se mostrará más
11 interesada. Y por ejemplo dice que Tory
12 probablemente comprará otros lotes y otra persona
13 dice lo mismo. Así que con la venta de dos casas
14 esperaban cambiar la trayectoria de todo este
15 proyecto. Y si pensaban que esto era cierto incluso
16 construyendo viviendas para vender, obviamente no
17 tenían los recursos financieros como para estar
18 construyendo como lo hace una empresa constructora.
19 Hubo varios planes comerciales que fracasaron para
20 Las Olas. Todo comenzó en febrero de 2002, después
21 contrataron profesionales en Norton y EDSA en 2004
22 para hacer planes, en 2007. Acá tenemos el plan más

2206

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 definitivo con Resort Development & Marketing
2 International. Y llegamos a 2010, el señor Aven
3 preparó su propio panorama del proyecto y propuesta
4 de modelo comercial. Al mismo tiempo el señor
5 Damjanac hizo un plan comercial para la comunidad de

6 Las Olas en la playa. Y a eso recurrió el doctor
7 Abdala para las ventas de unidades. Básicamente la
8 huella del proyecto provino del plan del señor
9 Damjanac.

10 En 9 años y medio tuvimos 4 planes
11 diferentes, ninguno de los cuales funcionó.

12 Para tener éxito en un negocio hay que
13 tener ventas. Si no hay ventas, no hay un negocio.
14 Y si tratan de hacer las ventas y las ventas son muy
15 pocas, entonces eso muestra que hay poco interés del
16 mercado en Las Olas.

17 Vemos la evolución del plan.
18 Fíjense en el número de condominios en 2004, de
19 Norton Consulting y EDSA. 345 unidades. En el plan
20 de Damjanac, entre las viviendas, los condominios, los
21 tiempos compartidos y el número de cuartos de hotel
22 tenemos 708 unidades. Esto es 105 por ciento más que

2207

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 los profesionales que Norton y EDSA recomendaban. Y
2 fíjense en los tiempos compartidos que se
3 convirtieron en una parte importante del modelo
4 comercial con el tiempo. Nada de eso consta en el
5 plan de Norton y EDSA y en última instancia es un
6 gran porcentaje del plan del señor Damjanac.

7 El señor David también tenía algo al
8 respecto. Pero también están las ventas con respecto

9 al hotel. El señor Damjanac esperaba una venta de 18
10 millones de dólares para un hotel de 114
11 habitaciones con un solo, un solo plano, un solo
12 dibujo que se planeaba construir no en la zona de
13 concesión sino el terreno de 14 mil metros cuadrados
14 que no pertenece al demandante sino es donde estaban
15 los tiempos compartidos en la playa. Es en el lote
16 que estaba atrás y pensaba vender un hotel de 18
17 millones de dólares el año 2 cuando lo único que
18 tenían era un dibujo y la primera vez que apareció
19 eso en un plan fue en el plan de diciembre de 2010
20 del señor Damjanac.

21 Parece que hay una dificultad técnica.

22 Ahora si se fijan en los planes: 43 por

2208

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ciento de la tierra no se había construido. En el
2 plan del señor Damjanac quería sacar el máximo
3 provecho para la mayor cantidad posible de gente en
4 los terrenos y dejar solamente 7,1 por ciento del
5 terreno sin ocupar. Así que esa es la magia de la
6 venta de unidades, o sea poner más personas en el
7 mismo espacio y multiplicarlo por los precios
8 supuestos del mercado, entonces ahí se obtiene un
9 precio mayor. El número total de unidades aumentó
10 sustancialmente y se le agregan al hotel, la

11 comparación es 345 a 708 con un aumento de 105 por
12 ciento.

13 Los demandantes no eran propietarios de
14 todos los lotes en Las Olas. El doctor Abdala dijo
15 esta mañana algo que no parecía concordar con los
16 hechos. En rojo ven los lotes que no pertenecían a
17 las demandantes. Están dentro de la zona que se iba
18 a construir. Así que hay un número mayor de lotes
19 que los que resto, los de Abdala. No sé si estaban
20 vendiendo lotes de contrabando o qué. Pero en verde
21 ahí es donde planeaban construir el hotel. Ahora hay
22 una controversia en el sentido de si son

2209

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 propietarios de esa tierra o no, y también una
2 controversia en torno a la propiedad de la
3 concesión, en lo que se podía hacer con el club de
4 la playa y el hotel y los condominios. En azul está
5 lo que se vendió después de que se presentó el caso.

6 En cuanto a metros cuadrados, hay una
7 exageración de 22 por ciento respecto de la tierra,
8 donde los terrenos vendidos.

9 Los demandantes no mitigaron el riesgo de
10 invertir en la industria hotelera. Tenemos a la
11 izquierda la categoría de riesgo, ocupación,
12 proveedor, empresa constructora y compañía
13 administradora. Y la falta de experiencia de los

14 demandantes llevó a una falta de mitigación en cada
15 de los puntos. En ocupación la clave del éxito de
16 las inversiones, en nueve años los inversionistas no
17 hicieron ninguna venta. Entonces es difícil que
18 hubieran tenido éxito.

19 La demanda dicta donde se pueden alcanzar
20 las metas de ocupación, pero se demostró que el
21 mercado estaba muerto. El proveedor de productos e
22 inversiones tiene la clara responsabilidad de

2210

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 proporcionar las inversiones continuas y no hay
2 rastros de fondos de estos inversionistas o de que
3 tengan los recursos para construir los elementos
4 comunes, el hotel, los condominios, ya no tenían los
5 recursos financieros en ese momento para avanzar con
6 el proyecto.

7 El éxito anterior de las propiedades y las
8 inversiones es crucial. Pero no hubo ningún éxito en
9 Las Olas en nueve años y pico. Y para la compañía
10 constructora debe tener una trayectoria de
11 consecución de metas y cumplimiento de normas. Pero
12 nunca habían construido un centro turístico ni
13 mostrado progreso en nueve años. En cuanto a la
14 compañía administradora es esencial para el éxito de
15 una inauguración las tasas de ocupación, etcétera.

16 Pero no tenían experiencia con la gestión de centros
17 turísticos. Y también la trayectoria, el desempeño
18 de otras propiedades administradas por la compañía,
19 pero no manejaban otras compañías, así que no tenían
20 ningún elemento que pudiera mitigar el riesgo de
21 invertir en la industria hotelera.

22 En cuanto a los factores de riesgo

2211

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 particulares de Las Olas comenzaron esto con una
2 mínima debida diligencia, los planes comerciales
3 fueron cambiando con distintas especificaciones y
4 hubo un largo período entre cada versión. No
5 presentaron pruebas de que había un mercado para
6 este proyecto y de hecho sus propias pruebas
7 contemporáneas muestran que el mercado era muy
8 débil, no había demanda, los inversionistas y la
9 gerencia eran las mismas personas que no tenían
10 experiencia en el mercado local, no tenían
11 experiencia en la industria, no tenían una
12 trayectoria ni experiencia internacional. Y el
13 antecedente de los demandantes muestra numerosas
14 señales de alerta que habrían causado preocupación a
15 inversionistas diligentes.

16 En cuanto al incidente del señor Janney,
17 presenta señales de alerta. Se declaró en quiebra en
18 diciembre de 2015 debido a fracasos en inversiones

19 en bienes inmuebles. También su conducta profesional
20 no mostró mucha integridad. Hubo acusaciones de que
21 había defraudado a donantes de la organización World
22 Hope, también mismos recibos de hoteles de estadías

2212

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 en Nairobi, de los documentos de la contabilidad de
2 este caso.

3 En cuanto a la familia de Aven también hay
4 señales de alerta. No tiene experiencia en la
5 construcción de centros turísticos. Nunca invirtió
6 fuera de Estados Unidos y no le agregó ningún valor
7 estratégico.

8 Samuel Aven, el principal accionista con
9 700 mil dólares, que se supone que invirtió, que le
10 dio una participación del 44 por ciento, pero no hay
11 ninguna declaración o testimonio al respecto. No
12 tenía experiencia conocida en bienes inmuebles y no
13 agregó ningún valor estratégico. Carolyn y Eric Park
14 invirtieron siguiendo los consejos de David Aven,
15 eran inversionistas pasivos que no tenían
16 experiencia ni conocimientos.

17 El señor Shiolen no había hecho
18 inversiones financieras, en cambio le dio lotes
19 David Aven a cambio de trabajo de marketing que no
20 le produjo ventas.

21 El Señor Raguso es la única persona que
22 parece que tenía experiencia en el trabajo que se

2213

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 suponía que hiciera, que era ayudar a construir el
2 hotel y otros edificios comunes. Sin embargo, al ir
3 avanzando nunca trabajó en el proyecto.

4 En cuanto a los daños y la metodología con
5 -- deficiente del doctor Abdala, aplicó una
6 metodología híbrida basada en el enfoque en
7 ingresos, un DCF probabilístico y un enfoque de
8 mercado con un avalúo preexistente, y propio de las
9 comparables. Pero este DCF probabilístico no es
10 apropiado.

11 Esta mañana escucharon que el doctor
12 Abdala tomó el plan del doctor Janney, usó las
13 unidades de ese plan, hizo caso omiso de lo que
14 estaba ocurriendo en Las Olas, y supuestamente
15 aplicó sus valores de mercado a ese plan. Eso no es
16 algo que nos dé mucha certeza. Es decir, el plan de
17 ventas no estaba llevando a ventas y no hay cifras
18 en las cuales basar insumos críticos tales como el
19 volumen de ventas, los precios unitarios, los costos
20 de construcción y los costos operacionales. No hay
21 nada de eso.

22 El doctor Abdala aplicó una probabilidad

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 especulativa de éxito de 68 por ciento en
2 contraposición a un fracaso del 32 por ciento sobre
3 la base de datos de Estados Unidos y no de un centro
4 turístico totalmente nuevo que había estado
5 languideciendo durante más de nueve años. Así que le
6 dio una probabilidad de éxito que es más del doble
7 de la real. No tuvieron éxito en nueve años y cuarto
8 pero cree que van a tener éxito con posterioridad.
9 Presentó dos fechas de avalúo, habló de una en 2011
10 y mezcló sus propios supuestos con el plan comercial
11 de las demandantes de 2010 que fue preparado a la
12 ligera. Y los flujos de caja no son confiables, los
13 cálculos tienen muchos supuestos que no están
14 respaldados y la tasa de descuento no representa
15 debidamente los riesgos que enfrenta Las Olas.

16 En cuanto a las fechas del avalúo, si nos
17 fijamos ahora en las próximas dos páginas son muy
18 importantes. Bajo las parcelas vemos en el mundo del
19 doctor Abdala, tenemos ingresos totales de las
20 parcelas de 38 millones, 15 millones más de los
21 planes del señor Damjanac. El señor Damjanac suponía
22 que iban a vender 60 mil por parcela. Es decir cerca

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de 55 que ya estaban vendiendo en las parcelas más
2 cercanas a la playa. Es lo que se vendía en las
3 parcelas cerca de la playa, 55.000.

4 El señor Damjanac suponía que iban a ser
5 60. Pero ha inflado los ingresos mucho a unos
6 ingresos de 50 millones. Y en cuanto a las casas ha
7 reducido la cantidad que ha supuesto el señor
8 Damjanac. Veinte de las parcelas y las casas, bueno,
9 Damjanac veía 30 millones, el 47,5 millones.

10 Ahora en cuanto a los condominios es muy
11 interesante, él dijo esta mañana que es normal que
12 un condominio costaría igual que una casa. Los
13 condominios normalmente cuestan menos que una casa.
14 En su propio modelo demuestra que el precio de los
15 condominios está en 2.000 dólares en lo que es el
16 extremo bajo. Y casi igual en el extremo alto. Es
17 decir, una rentabilidad de 23 millones. Es decir,
18 que unas proyecciones más altas que el señor
19 Damjanac.

20 En cuanto al tiempo compartido, él
21 reconoció que el cálculo del señor Damjanac era muy
22 exagerado, que pensaba que iba a tener mucha

2216

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 rentabilidad. El señor Abdala la redujo, dijo que de
2 40 millones de ingresos iban a ganar 33,3 millones
3 en rentas. Pero no han vendido ningún tiempo

4 compartido. Y esta mañana escucharon por primera vez
5 que él suponía que iban a asociarse con un grupo
6 internacional, pero eso no formaba parte de las
7 pruebas antes de hoy.

8 Y luego el hotel, el doctor Abdala
9 incrementó el precio de venta de 18 millones hasta
10 26 millones, un hotel donde solo hay un dibujo que
11 apareció en el plan de diciembre de 2010 que iba
12 supuestamente a venderse en el segundo año para unas
13 ganancias de 26 millones. Esto son elementos muy
14 especulativos. Si esto valiera 103 millones en DCF,
15 alguien hubiera venido a intentar comprárselo.

16 Si vemos ventas históricas frente a ventas
17 proyectadas, esto es lo que realmente pasó en Las
18 Olas. Las cifras del doctor Abdala muestran doce
19 parcelas, pero las declaraciones del señor Aven y
20 Damjanac eran 16 parcelas a 12 personas. Luego
21 suponen que en el año siguiente iban a vender 42
22 parcelas aunque las pruebas indican que 3 parcelas

vendieron

2217

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 en enero y nada después. Pero va a ver un
2 instrumento muy grande, 63 el año siguiente. Luego
3 las ventas de casa, ahora supone que Tory Mills era
4 el único que estaba construyendo una casa. Tenemos
5 que suponer que alguien va a estar construyendo

6 casas en estas parcelas y la mitad va a ser
7 construida por el promotor. Luego las ventas de
8 condominios, 8 en 2011, luego lo que es la magia,
9 son las ventas de tiempo compartido: 330 en el
10 primer año.

11 Entonces pueden ver la realidad a la
12 izquierda y, luego la magia de la hoja de Excel a la
13 derecha. Y luego en cuanto a ingresos proyectados es
14 peor. Hay menos de un millón de dólares en ventas.
15 En el 2010, 100.000. Pero las parcelas solas iban a
16 supuestamente multiplicarse a 5 millones el año
17 siguiente, muchos ingresos de construcción de casas,
18 ingresos de condominios, ingresos de tiempo
19 compartido, para 15.000.000 de ingresos al año
20 siguiente. Es decir, quince veces más de lo que
21 estaba pasando en el año 2010 y el año después 49,9
22 millones. Es decir que 65 millones de ingresos los

2218

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 primeros dos años supuestamente.

2 Ahora, la tasa de descuento no voy a
3 repasar esto mucho: creo que el método DCF es el
4 método equivocado. El valor del doctor Abdala para
5 un proyecto fracasado. Primero, ha evaluado esto con
6 permisos ya que existen con infraestructura y
7 también con ciertas construcciones y en base a una

8 tasación del año 2009.

9 Y el doctor Abdala implementó ajustes para
10 inflación y otros factores para hacer esto desde el
11 año 2011 hasta el 2015, pero yo diría que el plan
12 del tasador toma en cuenta el plan que tenía.

13 Si van a medir la organización de esta
14 propiedad, tiene que ser bajo el plan que tenían los
15 demandantes en el momento. Es un informe resumido;
16 no vemos el informe del tasador pero seguramente
17 seguía los planes de los demandantes. También este
18 32 por ciento de probabilidad de fracaso es sin
19 fundamento. Luego él hace sus (direcciones). Él
20 presenta tres comparables. No los identifica, no
21 podemos saber si son correctos o no. No ajusta entre
22 el mercado inmobiliario en 2015. También ha aplicado

2219

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 un descuento de 7,6 por ciento en base a los precios
2 en Key West. No tiene nada que ver con lo que está
3 pasando en Costa Rica.

4 En mayo de 2011, bueno, el valor de Las
5 Olas como una empresa en funcionamiento. Bueno, de
6 103 millones a 86 millones. Y el valor de Las Olas
7 como un proyecto fracasado. 69,9 millones, como un
8 valor esperado si no fuera por.

9 Si esto era un método válido, esto lo
10 veríamos en todos los tribunales del mundo. Y se

11 podría alegar que esta es la probabilidad de éxito y
12 esto es el DCF. Uno no haría esto para un cliente
13 que quiere valorar un activo. No es un método que se
14 utiliza menos medio millón de dólares para los
15 terrenos sin permisos, más 28 en intereses. 97,4
16 millones. Es una metodología que no se ha visto
17 porque no se utiliza.

18 Si no se hubiera visto en el arbitraje o
19 tribunales o audiencia y Tribunal del Reino Unido. Y
20 el DCF no se aplica aquí.

21 Aquí tenemos el resumen de las distintas
22 reclamaciones del doctor Abdala. Bueno, vamos a

2220

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mirar el tiempo compartido frente a los hoteles
2 locales. Si vemos los precios para alquilar un hotel
3 durante una semana, que sería igual que pues tener
4 un tiempo compartido durante una semana y 35 años.
5 Bueno, costaría no solo 35 años, 80 años para que
6 eso fuera más barato que alquilar un hotel durante
7 una semana. Es decir que a uno le gustaría toda una
8 vida. Luego, en cuanto al enfoque de costes, es el
9 método menos especulativo, es la manera en que los
10 negocios toman en cuenta en sus propiedades con un
11 valor justo. Solo se deberían incluir los gastos
12 que agregan valor en este enfoque de coste.

13 Los demandantes han dicho que no es
14 adecuado, pero nos han dado una caja de documentos
15 no organizados y pienso que inclusive este enfoque
16 sobrevalora el valor. Ha habido muchos cambios en
17 los planes, la falta de experiencia en bienes raíces
18 por parte de los demandantes, que es lo que ha
19 utilizado el doctor Abdala. Además de una falta de
20 sistema adecuado de contabilidad. Claro, no existen
21 los estados financieros. El método de coste tomando
22 en cuenta el precio de compra, también otros gastos,

2221

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 una inversión original de 3,4 menos el 22 por ciento
2 de propiedad que no pertenece a los demandantes.
3 Intereses. Bueno, no creo que sea adecuado pedir
4 WACC. La tasa de 2014 debería ser LIBOR de seis
5 meses más dos o el bono del tesoro a diez años, que
6 es lo que más se utiliza en los tribunales. Y con
7 eso termino con mi presentación.

8 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
9 inglés): Señor Burn.

10 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
11 Gracias, señor.

12 Señor Hart: estamos muy agradecidos por
13 sus dos informes tan interesantes que ha presentado
14 en este proceso. Puede tomar un poco de tiempo para
15 que usted comente sobre sus críticas, sus

16 aseveraciones para que se puedan comparar con las
17 declaraciones del doctor Abdala.

18 En primer lugar, si vemos su currículum
19 vítae, claro, podemos mirar el currículum vítae
20 actualizado en su segundo informe. Usted se describe
21 como **contable** forense y que ha declarado en asuntos
22 sobre todo en cuanto a contabilidad, fraude

2222

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 financiero, valoración de bienes, ¿es correcto? Pero
2 una cosa que no es usted es economista. ¿Correcto?

3 SEÑOR HART (Interpretado del inglés):
4 Correcto.

5 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Así
6 que no tiene la capacitación de un economista.

7 R: Tengo capacitación en estudios
8 económicos, pero no tengo título en economía.

9 P: Tampoco es experto en bienes raíces.

10 R: Bueno...

11 P: Perdón, si puede centrarse en la
12 pregunta. No es experto en el desarrollo
13 inmobiliario.

14 R: Me gustaría explicar al Tribunal cuál
15 es mi experiencia.

16 P: Si quiere, puede responder la pregunta
17 y luego aclarar.

18 R: Bueno, he trabajado con muchos
19 proyectos inmobiliarios y carteras inmobiliarias en
20 mi carrera de 30 años, muchos de ellos en el contexto
21 de compañías grandes de seguro que tienen carteras
22 inmobiliarias muy grandes que he valorado.

2223

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: Usted no es experto en desarrollo de
2 complejos turísticos.

3 R: No.

4 P: Así que usted no puede aportar pruebas
5 al Tribunal sobre lo que hay que tener para
6 desarrollar un complejo turístico o una propiedad
7 inmobiliaria, porque cae fuera de su pericia.

8 R: De nuevo: he trabajado en dos complejos
9 turísticos que resultaron ser muy exitosos, en
10 proyectos inmobiliarios en los cuales he trabajado
11 directamente, y también he trabajado en varios casos
12 con situaciones muy problemáticas que tenían que ver
13 con bienes inmuebles.

14 P: Sí, yo como abogado también he
15 trabajado en casos donde hay bienes inmuebles. Pero
16 eso no quiere decir que soy experto y sé cómo hacer
17 que un inmueble tenga éxito. Por supuesto, se supone
18 que usted tiene pericia en cuanto a valoración de
19 proyectos inmobiliarios. Estoy hablando sobre lo que
20 hay que tener para que el proyecto sea exitoso.

21 Entonces, usted no puede brindar esa pericia.

22 R: Como he dicho, he trabajado en varios

2224

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 proyectos inmobiliarios, complejos turísticos
2 grandes. He estado trabajando de manera muy cerca en
3 estos proyectos y el Tribunal puede decidir cuál es
4 mi pericia.

5 P: Pero usted no puede, por ejemplo,
6 hablar sobre los temas prácticos del desarrollo de
7 un proyecto exitoso, permisos de construcción,
8 etcétera. Desde esa perspectiva no puede hablar
9 como experto.

10 R: Bueno, yo sí que he abordado todos esos
11 aspectos, menos los permisos con dos proyectos de
12 complejo turístico de 100 millones de dólares que
13 tenía mi cliente.

14 P: Ahora bien, si miramos la lista de
15 casos, y le invito a que mire la carpeta, pestaña
16 número 3, donde se encuentra su segundo informe,
17 aquí está su currículum vitae. Pestaña 3. Ah, no,
18 solo es el currículum vitae en la pestaña 3. En la
19 pestaña 3 usted verá su currículum vitae
20 actualizado. ¿Quiere agregar algo? Por ejemplo,
21 vemos el caso de Polonia.

22 R: Hay varios casos de Polonia.

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 P: ¿Hay algún caso de un estado de
2 inversores dentro de ese plazo?

3 R: No recuerdo si ha habido desde
4 septiembre de 2016. Podría haber habido pero no
5 recuerdo de todos los informes que he emitido en ese
6 plazo.

7 P: Pero si miramos esta lista, empezando
8 de manera cronológica, es decir, en la página 2 de 7
9 páginas - no, perdón, página 3. Lo que vemos aquí es
10 su experiencia a lo largo del tiempo.

11 Abajo vemos el primer caso de inversores y
12 un estado en el cual usted ha trabajado, es decir,
13 un caso en Guyana, y, luego dos en que ha trabajado
14 por parte de la demandante en la República de
15 Eslovaquia. Luego, un caso de México. Y esos casos
16 eran de la década de los años noventa. ¿Es correcto?

17 R: Sí.

18 P: Luego, si vamos a la página 2, vemos la
19 otra experiencia que tiene de casos de estados e
20 inversores y otro tipo de casos, y he estado
21 haciendo sumas y pido que acepte mis sumas. Después
22 del caso de Gami Investments hay varios casos de

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Estado: 19 casos de estados frente a inversores y
2 usted en todos ha hecho informes o dictámenes para
3 los demandados.

4 R: Bueno, todos los dictámenes tienen un
5 currículum vitae actualizado. No actualizo mi sitio
6 Web tan regularmente.

7 P: Bueno, he mirado el sitio Web y sí que
8 tiene esta lista.

9 R: Bueno, no lo he hecho en los últimos
10 meses.

11 P: Si estamos mirando su trabajo
12 internacional y dado la frecuencia en la lista de
13 casos inversores, usted es un experto, un perito que
14 sale por parte de los demandados.

15 R: No, no soy perito, de demandados. He
16 hecho casos en Estados Unidos, en Reino Unido, casos
17 de ICC.

18 P: Pero son casos comerciales.

19 R: Sí, la mayoría de esos casos he salido
20 por parte de los demandados.

21 P: Pero durante los últimos quince o 16
22 años casi todo su ejercicio profesional, e

2227

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 internacional, pues usted ha comparecido como perito
2 por parte de los estados. Usted aceptaría eso,
3 ¿verdad?

4 R: Sí, en esa parte de mi trabajo, sí.

5 P: Ahora bien, si podemos hablar de la
6 metodología usted aceptaría que el objetivo
7 principal del ejercicio de valoración de daños es de
8 identificar el valor razonable de mercado del
9 proyecto Las Olas.

10 R: Correcto.

11 P: Y usted aceptaría que la definición
12 estándar de valor razonable de mercado es el precio
13 en que una propiedad se podría cambiar de mano entre
14 un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, ¿Le
15 parece correcto?

16 R: Sí, con todos los conocimientos
17 pertinentes por parte de las dos partes.

18 P: Sí, eso se ha avalado en jurisprudencia
19 comercial y también en otras fuentes.

20 R: Bueno, este es el precio en que un
21 comprador motivado y un vendedor motivado llegaría a
22 un acuerdo para un precio de venta del proyecto Las

2228

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Olas.

2 P: Correcto, pero sus informes no
3 mencionan que esto es realmente (el hito), es decir,
4 el precio que aceptan los vendedores y los
5 compradores dispuestos.

6 R: Sí, pero eso se sabe.

7 P: Sí, pero usted está haciendo esto para
8 el beneficio del Tribunal. ¿Estaría de acuerdo que
9 hay que tener ese objetivo en mente durante todo el
10 proceso?

11 R: Sí.

12 P: Pero no hay ninguna controversia acerca
13 de que la transacción que se esté valorando es todo
14 el proyecto Las Olas. Usted acepta eso.

15 R: Sí, menos la parte que no les
16 pertenece.

17 P: Pero es la venta del proyecto. Sea lo
18 que sea su propiedad, es una manera de identificar
19 el valor razonable del mercado, es decir, entender
20 cuál sería el precio hipotético en un momento dado.

21 R: Sí.

22 P: Y no quiero insistir pero tenemos que

2229

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 entender eso. La premisa subyacente de la valuación
2 es que un comprador motivado compra todo el proyecto
3 en mayo de 2011. ¿Correcto?

4 R: Sí.

5 P: Significa que el comprador hipotético
6 seguiría adelante con el desarrollo del proyecto.
7 ¿Correcto?

8 R: Sí.

9 P: Así que, evidentemente significa que
10 los vendedores del proyecto en ese momento no forman
11 parte de la ecuación porque ya han vendido la
12 propiedad.

13 R: Sí, si venden todo, sí.

14 P: A su vez, significa, desde la
15 perspectiva de un perito de valoración como usted,
16 que estamos buscando los parámetros objetivos que
17 podemos utilizar para la valoración.

18 R: No entiendo la pregunta.

19 P: A ver, voy a volver a decir la
20 pregunta: por efectos de la valoración, hay que
21 aceptar los parámetros objetivos y hay que tener un
22 vendedor y un comprador motivados. Lo que hay que

2230

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 tener son datos objetivos que se pueden verificar,
2 que va con eso.

3 R: Sí.

4 P: Ahora, en su informe, y en particular,
5 en su segundo informe, usted dedica mucho tiempo y
6 esfuerzo para hacer comentarios sobre las
7 características subjetivas, cualidades y capacidad
8 de los demandantes en este caso. ¿Es así?

9 R: Sí.

10 P: Pero usted ha aceptado que ya no

11 formaría parte de la ecuación. ¿Ya no sería
12 relevante, no tendría nada que ver con el tema en
13 una transacción hipotética?

14 R: No, pero lo que se está valorando aquí
15 es el plan de negocios preparado por esas mismas
16 personas. Es el producto de su trabajo.

17 El doctor Abdala dice que ha utilizado eso
18 para fijar valores en su plano, el número de
19 unidades que pensaban que podrían vender, así que
20 fue preparado por ellos, y también la historia de
21 ese terreno. La gente sabe que durante nueve años o
22 más no han podido vender el terreno. Y eso tiene un

2231

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 impacto sobre el valor.

2 P: Gracias, gracias.

3 Era una pregunta "sí" o "no", aunque usted
4 ha decidido no responder. Es su prerrogativa, pero
5 tengo que interrumpirlo por eso. Y su abogado luego
6 puede dar seguimiento a sus declaraciones.

7 El plan de negocios del año 2010, de
8 hecho, es una fuente pertinente para la valoración
9 del doctor Abdala. Pero yo diría que no es el caso
10 de que la valoración de daños en este caso
11 presentada por el doctor Abdala es una valoración
12 del plan de negocios. ¿No es así?

13 Ha sacado cierta información del plan de

14 negocios, explica la información y después utiliza
15 datos objetivos verificables del mercado.

16 R: No, seguramente no ha escuchado su
17 declaración esta mañana. Ha dicho que ha tomado las
18 unidades de su plan, lo que él pensaba que eran los
19 precios de mercado y los ha aplicado y ha utilizado su
20 plan de negocio para la base para luego hacer su
21 valoración. Posteriormente dijo: los vendedores y
22 compradores motivados se ven impactados por lo que les

parece

2232

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 vale el terreno en ese momento y el señor Damjanac
2 dijo que había trabajado en otra transacción en
3 2006. Había un comprador dispuesto, pero el vendedor
4 no quería vender en ese precio así que se ve
5 impactado, desde luego, por el valor de lo que el
6 vendedor cree que tiene.

7 P: (Inaudible) ...que esté o no fundamentado
8 en el mundo real o no. Pero hay varios puntos en sus
9 dos informes en los cuales usted ha utilizado
10 terminología poco respetuosa en relación al análisis
11 realizado por el doctor Abdala. Usted dice que él
12 oculta cosas, que quiere insertar cosas, que utiliza
13 la decepción; hay muchos ejemplos, muchas veces en
14 los cuales usted hace acusaciones tan coloridas en
15 nombre de la contraparte suya, pero no es así en

16 absoluto. Él ve el ejercicio de la evaluación desde
17 un ángulo específico y no considera el tipo de
18 información que usted señala que es relevante.
19 ¿Usted estaría de acuerdo?

20 R: Usted me lo puede plantear pero no, no
21 estoy de acuerdo.

22 P: ¿Usted cree que su interpretación es

2233

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 correcta con las acusaciones que ha hecho del señor
2 Abdala?

3 R: No, he visto el trabajo de él muchas
4 veces.

5 P: ¿Cree usted que ha mentido a este
6 Tribunal?

7 R: Creo que no ha sido honesto con este
8 Tribunal en absoluto en cuanto al valor de las
9 propiedades.

10 P: ¿Usted cree que él ha ocultado cosas,
11 que ha representado falsamente cosas? ¿Eso es lo que
12 usted dice?

13 R: Bueno, esas me parece que son sus
14 palabras.

15 P: Podría remitirlo a las palabras que
16 usted empleó, si así lo desea.

17 R: Sí, cómo no.

18 P: Podríamos quizás ver su segundo
19 informe, párrafo 60, donde usted dice: "Esta carta
20 me dice la condición real de Las Olas como un trato
21 de tierra virgen en una zona mal ubicada; no un
22 atisbo de la industria de la recepción sin los

2234

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 elementos especulativos". ¿Lo ve usted?

2 R: Sí.

3 P: Párrafo 107. Usted dice que Las Olas
4 no son comparables. Entonces, los intentos del señor
5 Abdala de falsear las cosas para el Tribunal debe
6 ser desechado, ¿Lo ve usted?

7 R: Sí, lo veo y es una declaración
8 correcta.

9 P: Vamos al párrafo 150. ¿Ve usted la
10 frase? El doctor Abdala incluye un cálculo erróneo
11 para falsear los resultados los ingresos. ¿Lo ve
12 usted? Le puedo señalar otros ejemplos, pero yo creo
13 que mi caracterización fue totalmente justa de que
14 usted en muchas oportunidades en sus informes ha
15 utilizado términos abusivos al referirse al experto
16 de la contraparte y yo le he planteado a usted que
17 esto no es apropiado, no es necesario y que la
18 diferencia entre usted y el señor Abdala es
19 simplemente un enfoque diferente.

20 R: Esa podría ser su opinión pero no es

21 correcto. Alguien que utiliza un modelo como el
22 creado por el señor Damjanac y lo transforma en un

2235

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 proyecto de flujo de capital libre de 100 millones
2 de dólares, es realmente algo que no -- que falsea
3 la información que se le da al Tribunal.

4 P: Bueno, pero yo podría decirle que lo
5 mismo se podría decir de su propio análisis.

6 R: ¿Eso es una pregunta?

7 P: No, no creo que lo sea.

8 P: Usted parece estar un poco confuso,
9 dado lo que ha dicho en su declaración oral esta
10 tarde, lo que aparece en sus informes y lo que hemos
11 escuchado en su presentación de apertura. Si usted
12 acepta que la base de la evaluación del doctor
13 Abdala es una venta lisa y llana entre un comprador
14 hipotético y un vendedor hipotético, esto es algo
15 que usted ya ha aceptado y lo debe aceptar ya que es
16 la forma correcta de ver la evaluación del valor
17 justo de mercado, pero usted en su presentación hoy
18 y también en su informe se refirió a que la venta no
19 es una venta sino que es una inversión. Que no
20 estamos hablando de un comprador hipotético del
21 proyecto, sino de alguien que viene e invierte.

22 En su presentación usted dijo que estarían

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 vinculados y de que eso permite que se entiendan
2 las calidades, los méritos o desméritos de las
3 demandantes en este caso. Le planteo: dada la
4 contradicción entre estas dos posiciones, le hago el
5 planteo: si alguien es o no un inversor hipotético
6 no es relevante. ¿No es así?

7 R: Eso fue una declaración muy larga, pero
8 no: un inversor es una palabra distinta para un comprador.

9 P: No, no lo es.

10 R: Sí lo es en el mundo de finanzas.
11 Alguien que invierte y compra una empresa...

12 P: Señor Hart: usted ya ha aceptado de que
13 esta sería una venta limpia, sencilla, de todo. Todo
14 el proyecto Las Olas. Usted planteó que no incluiría
15 el 22 por ciento, yo le dije que volveríamos a ese
16 tema, pero usted dijo: no incluye el 22 por ciento,
17 pero después aceptó que sería una venta limpia de
18 todo el proyecto. Todo lo que era de su propiedad lo
19 iban a vender. Entonces, si alguien va a invertir o
20 no, no es relevante. Esto es un comprador hipotético
21 y un vendedor hipotético. ¿Quiere usted aclarar el
22 tema para que tratemos de resolver la contradicción

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 entre sus aseveraciones que ha hecho?

2 R: No hay contradicción: se puede invertir
3 el cien por cien en algo o se puede invertir
4 parcialmente. Un inversor y un comprador son
5 iguales, son lo mismo: se puede comprar acciones,
6 una parte de las acciones, se pueden comprar
7 activos, pero uno es un inversor en cualquiera de
8 las dos categorías en la hoja de balance general,
9 una vez que se ha hecho la compra -ya sea total o
10 parcial-, no hay contradicción.

11 P: Le sugiero que usted está confundido en
12 este contexto en cuanto a la diferencia entre lo que
13 es un comprador y lo que es un inversor.

14 R: No estoy confundido.

15 P: En cuanto a la metodología del doctor
16 Abdala, hemos establecido, y usted ha aceptado, de
17 que el propósito del ejercicio de cálculo de daños
18 es encontrar el valor justo de mercado del proyecto
19 Las Olas a mayo de 2011. Usted dice que el doctor
20 Abdala utilizó la metodología errónea y usted trató
21 de identificar ese valor justo de mercado. ¿No es
22 cierto?

2238

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Sí.

2 P: Usted caracteriza el enfoque del doctor
3 Abdala como una evaluación DCF del proyecto. ¿No es

4 cierto?

5 R: Sí.

6 P: Creo que casi todos en la sala conocen
7 bien el DCF pero, para estar absolutamente claros,
8 en los términos más simplistas para un abogado un
9 DCF es una técnica que valúa un negocio, un activo,
10 utilizando o llegando a un valor presente de los
11 flujos de capital futuros que se estiman. ¿Es
12 correcto?

13 R: Sí. Es justo eso.

14 P: Ahora, hay que ver cuáles podrían ser
15 esos ingresos y gastos futuros. ¿No es correcto?

16 R: Sí.

17 P: Luego construir un modelo del ingreso
18 futuro anticipado del proyecto. ¿Correcto?

19 R: Sí, sobre la base de insumos
20 razonables.

21 P: Luego se hacen ajustes por el valor del
22 dinero a lo largo del tiempo y el riesgo que surge

2239

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 al hacer una valoración mirando hacia el futuro. ¿Es
2 correcto esto?

3 R: En términos generales, sí. El propósito
4 del DCF es calcular la capacidad futura de
5 generación de ingresos de un proyecto y darle un

6 valor para ese ingreso futuro a una fecha
7 específica.

8 P: ¿Empezando con un negocio que ya tiene
9 un historial?

10 R: Sí.

11 P: Bueno, ya volveremos a eso. DCF es un
12 ejemplo que se utiliza comúnmente para un enfoque
13 basado en ingresos para un negocio. ¿Es correcto?

14 R: Sí.

15 P: Otro sería el enfoque de mercado o de
16 activos ¿No es correcto?

17 R: Sí.

18 P: Como usted ya comentó, usted dice que
19 el doctor Abdala hizo la evaluación DCF del
20 proyecto. Pero eso no es exactamente cierto, ¿no? Lo
21 que hace el doctor Abdala es hacer cálculos de DCF
22 como un elemento para su evaluación general del

2240

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 justiprecio del proyecto. ¿No es cierto?

2 R: En su enfoque híbrido como expliqué,
3 sí.

4 P: Porque su valoración total del proyecto
5 toma en cuenta un cálculo DCF pero luego lo combina
6 con una valuación de activo y luego pondera ambos en
7 base a un general -- o para llegar a una valuación
8 general.

9 R: No, toma cada uno separadamente, lo
10 multiplica y luego lo divide.

11 P: Entonces, DCF es simplemente uno de los
12 insumos para la valuación general. Es el valor
13 fundamental, el más importante, pero es un elemento
14 de la evaluación. ¿No es cierto?

15 R: Sí. Pero es el más grande.

16 P: La metodología del doctor Abdala está
17 apoyada por escritos académicos especialmente del
18 doctor Damodaran, ¿no es cierto?

19 R: Así dice él. Pero no hay que usar una
20 pincelada amplia como ha utilizado aquí para aplicar
21 el enfoque.

22 P: Bien, volveremos a la referencia a la

2241

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 pincelada amplia y su interpretación del análisis de
2 Damodaran, en un momento volveremos a ello.

3 P: Le pido ahora que tenga a mano el
4 párrafo 56 del primer informe del doctor Abdala que
5 está en la carpeta.

6 R: Perdón, ¿qué párrafo me dijo?

7 P: 56 en el separador 5.

8 Y en el separador 6 verá una copia del
9 artículo escrito por el profesor Damodaran. Y
10 específicamente, le pido que se remita a la página

11 42. Usted podrá ver en el párrafo 56 del primer
12 informe del doctor Abdala, él describe: "El enfoque
13 de Damodaran que adopto para esta cuestión es
14 fundamentalmente un cálculo de valor esperado en el
15 cual el valor de transacción esperado para el
16 negocio es el valor promedio entre un resultado que
17 supone éxito y un resultado que supone falta de
18 éxito ponderado por la probabilidad del éxito." Y
19 luego pone la fórmula matemática, lo pone debajo. Y
20 sigue en el párrafo siguiente diciendo: "En otras
21 palabras, para darle un valor a Las Olas como un
22 negocio preoperativo evaluo dos valores: el valor

2242

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 suponiendo que Las Olas es un negocio exitoso
2 generando flujos de capital positivo como un
3 emprendimiento en marcha que son descontados a la
4 fecha de evaluación reflejando el riesgo de
5 industria y el valor suponiendo de que Las Olas no
6 llegue a ser una operación comercial viable." Eso es
7 congruente, ¿no es cierto?, con el artículo del
8 profesor Damodaran. ¿No es cierto?

9 R: Sí, en esa parte sí.

10 P: Pero usted no da pruebas alternativas
11 en cuanto a escritos sobre temas financieros que le
12 pueda permitir al Tribunal ver algo diferente o que
13 cuestione el enfoque de Damodaran. Usted no ha

14 presentado ningún artículo de esa índole. ¿No es
15 cierto?

16 R: No, simplemente critico la aplicación
17 de este único artículo escrito por Damodaran.

18 P: Sí, exactamente, su posición es que el
19 elemento DCF no puede ser asumido ya que los insumos
20 son demasiado inciertos.

21 R: Sí así es.

22 P: ¿Pero aceptaría usted como hipótesis de

2243

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que si hubiese certeza en cuanto a los insumos el
2 elemento DCF podría ser utilizado para alcanzar una
3 buena valoración de un proyecto que sí genera
4 ingresos y que se estaba operando en forma exitosa?
5 ¿No es cierto?

6 R: Bueno, es un sí muy grande, si hay
7 insumos el DCF puede ser una herramienta apropiada.
8 Pero se hacen todas las pruebas justamente para ver
9 si se puede utilizar o no el DCF, o si se pueden
10 utilizar ganancias perdidas o en el contexto de daños
11 hay que ver si los insumos son razonables para
12 utilizar esa metodología.

13 P: Así que fundamentalmente es una
14 cuestión de asegurarse de que los insumos sean
15 sólidos, con lo cual se puede llegar a una valuación

16 razonable gracias al proceso.

17 R: Bueno, es más complicado que eso ya que
18 típicamente uno debe hacer la prueba con la
19 historia, la habilidad de ese negocio, la -- bueno,
20 en primer caso, su capacidad de lograr ventas. No se
21 puede evaluar nada si se demuestra que no logran
22 vender. Y luego hay que tener un entendimiento del

2244

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 tipo de margen de ganancias se puede obtener de cada
2 segmento del negocio basado en la historia. La
3 historia, entonces, va a dar la certeza para ver si
4 el plan subyacente y el modelo de negocios para la
5 construcción de una fábrica o sea el desarrollo de
6 un centro turístico.

7 P: Correcto, sí. Pero si el proyecto no
8 está plenamente en operación, existe el riesgo, ¿no
9 es cierto?, de que el proyecto quizás no conozca
10 ningún éxito.

11 En esa circunstancia un comprador
12 dispuesto lo va a tomar en cuenta en su valuación de
13 algo que está dispuesto a comprar. ¿No es cierto?

14 R: No, un comprador racional y dispuesto
15 va a entender que es preoperativo, al igual que el
16 señor Aven mismo ha dicho. La falta de desarrollo --
17 bueno, está tan poco desarrollado que vale menos.
18 Entonces se diría que esto es un proyecto que no

19 está en operación y no lo van a valorar con DCF
20 porque todos los insumos ahí son variables.

21 P: Sí, pero el profesor Damodaran muestra,
22 y usted no lo impugna ya que no ha dado ningún

2245

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 escrito alternativo, de que basarlo en datos sólidos
2 y una valoración de un proyecto preoperativo. ¿No es
3 cierto?

4 R: Bueno, pero tiene dos defectos en esa
5 aseveración. Primero, preoperativo basado en datos
6 sólidos y, luego, la falta de aplicación de su
7 teoría en el mundo real, con la evaluación de
8 múltiples empresas en el mundo real y de carteras en
9 el mundo real, y de tratos de capital o interacción
10 -- transacciones de capital en el mundo real. Es
11 algo que no es visto nunca en el mundo real.

12 P: De que usted nunca lo ha visto creo que
13 eso son las palabras importantes que uno debe tener.

14 R: Y nunca he visto nada escrito al
15 respecto por otro.

16 P: Pero usted ha dicho de que no es
17 economista entonces probablemente no conoce tanto de
18 las técnicas económicas más sofisticadas. ¿No es
19 cierto?

20 R: Él es un profesor en finanzas y yo

21 vengo practicando contabilidad desde hace 32 años y
22 haciendo tratos de financiación y de apalancados en

2246

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 el mundo real. Si alguien entra y trata de hacer una
2 venta basado en esta metodología no podrían cerrar
3 ese negocio. Esa es mi opinión.

4 P: Bueno, no sé cuál es su experiencia
5 realmente para hacer esa aseveración, pero dejémoslo
6 de lado.

7 Usted ya ha aceptado que si todos los
8 insumos son sólidos entonces es posible llegar a una
9 valoración. Yo le planteo: lo único que ha hecho el
10 doctor Abdala es tomar un activo, ver cuáles son
11 todos los insumos relevantes para tratar de
12 encontrar datos en el mercado de cuáles serían esos
13 valores y así llegar a una valoración muy sólida
14 basada en ese análisis. ¿Acepta usted esto?

15 R: No, él comenzó sin ver claramente
16 ventas reales de la propiedad y en términos del
17 valor de la propiedad vendida en el 2010 era de 93
18 dólares por metro cuadrado y no los 143 que él
19 declaró.

20 Él, entonces, tiene orejeras para la tasa
21 del fracaso. Lo que él está valorando pone -- tiene
22 un plan para vender a 50-70 por ciento menos que el

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mercado porque tenían un producto de menor
2 categoría. Y él valoró ese plan de negocios sin
3 tomar en cuenta de que el plan propiamente dicho no
4 estaba a nivel de un mercado más bajo. Y él tomó los
5 precios del mercado más elevado y trató de aplicar a
6 Las Olas. Los terrenos ahí no se estaban vendiendo.

7 P: ¿Tiene usted una copia de la
8 presentación del doctor Abdala o quiere usted -- o
9 alguien quizá se lo puede dar? Porque usted acaba de
10 referirse a un intercambio que hubo entre el
11 presidente Siqueiros y el doctor Abdala. Esto fue
12 hacia el final de la declaración del señor Abdala
13 pero lo ha -- ha usted dado un resumen incompleto de
14 lo que dijo el señor Abdala.

15 R: Un momento, por favor.

16 P: Una vez que le entreguen la copia, le
17 pido que, por favor, vea la diapositiva 27. Esto es
18 una tabla a la cual se refirió el doctor Abdala al
19 contestar al presidente Siqueiros.

20 R: ¿Algo que mostró en pantalla o no?

21 P: No, no lo mostró en pantalla, son los
22 documentos de apoyo. Pero se refirieron a esto

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 cuando estuvo en discusión con el presidente
2 Siqueiros.

3 La pregunta del señor presidente Siqueiros
4 fue: cuando uno mira la penúltima columna, que es el
5 precio por metro cuadrado, y se mira el período del
6 2011 se puede ver el valor del terreno en ese
7 momento que son sustancialmente por debajo de los
8 125 y tantos dólares por metro cuadrado que el señor
9 Abdala había encontrado de distintas fuentes. El
10 señor Abdala dijo: "Sí, es correcto para esa época,
11 esa fecha el precio estaba bajo. Pero mirando más
12 arriba en la tabla, el período hasta la crisis
13 financiera internacional se pueden ver precios mucho
14 más elevados llegando hasta 264 dólares por metro
15 cuadrado." ¿Lo ve usted?

16 R: Sí, eso lo he visto y le voy a
17 contestar la pregunta.

18 P: Y si volvemos -- vamos -- pasamos a la
19 diapositiva 24, podrá ver que en verde, en la parte
20 central, el doctor Abdala muestra sus 170 dólares
21 por metros cuadrados. Y a la derecha lo compara con
22 precios que se han visto en el mundo real en

2249

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 proyectos en la misma área. El Místico, el que está
2 en el extremo derecho, ese proyecto inició la
3 construcción posterior a mayo 2011. Este es un

4 proyecto en el mundo real que comenzó su
5 construcción después de las medidas que se
6 entablaron en contra Las Olas y fue completo y lo
7 vendió a casi 200 dólares por metro cuadrado en el
8 mundo real. Tomando esto en cuenta, yo le sugeriría
9 algo a usted: que cuando el doctor Abdala usa el
10 precio de 170 dólares por metro cuadrado es claro de
11 que es un estimado bastante claro y conservador. ¿Lo
12 acepta usted?

13 R: No, no lo acepto. El valor comparable
14 se ha establecido aquí que es que a lo que se vendió
15 el lote de al lado. ¿Alguien realmente se va a mudar
16 y decir: "Fantástico, yo pagué tres veces lo que
17 pagó mi vecino para mi lote"? Pero no funciona así.
18 Bienes raíces es algo bien localizado en cuanto a
19 valores y vecindarios. El hecho de que Las Olas
20 vendía los lotes más cercanos a la playa a 93
21 dólares en promedio por metro cuadrado en el 2010 es
22 mucho más relevante que lo que se vendió en otro

2250

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 sitio con un desarrollo real y existente y
2 probablemente con financiamiento real y con una
3 buena chance de sobrevivir.

4 P: Bien, usted ya se ha referido a este en
5 el contrainterrogatorio hoy. Pero en su segundo

6 informe usted ha dicho que el doctor Abdala optó
7 ignorar lo que dijo el doctor Damodaran y el doctor
8 Damodaran dice: "Hay que tener cuidado que hay que
9 tomar en cuenta la probabilidad de sobrevida y esto
10 es pintar con una pincelada y generalizando estos
11 hechos." ¿Recuerda usted haber dicho esto en su
12 segundo informe?

13 R: Sí, lo recuerdo.

14 P: Y usted dice que debido a este caveat,
15 que el doctor Abdala está equivocado al, y cito:
16 "insistir que esta metodología sea congruente con
17 una consideración financiera." ¿Lo ve usted?

18 R: Sí.

19 P: Pero es caveat no dice lo que usted ha
20 dicho. No tiene nada que ver con el uso general de
21 la metodología sugerida por Damodaran como
22 apropiada. ¿No es cierto?

2251

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: Yo creo que sí lo hace.

2 P: Le pido una copia del artículo, está en
3 el separador 6 de la carpeta.

4 R: ¿Qué página?

5 P: 42, si no me equivoco. Si mira al final
6 del primer párrafo en la página 42 del artículo, si
7 mira el comienzo del párrafo está en la página
8 anterior. Pero las frases que yo le quiero leer

9 comienzan...

10 R: Perdón, perdón, ¿qué párrafo, me puede
11 repetir?

12 P: En la página 42, en la página 41 verá
13 usted que en el encabezado es "supervivencia". Luego
14 tiene el acápite 1 del subpárrafo 1, inciso 1,
15 "promedios del sector". Y al final de este párrafo 1
16 decimos: "Estamos dando pinceladas generales en este
17 caso y generalizando los hallazgos por un período
18 muy específico, 1998 a 2005, para todas las
19 empresas." ¿Lo ve usted?

20 R: Sí.

21 P: Eso es -- de eso estaba hablando el
22 profesor Damodaran, él hablaba de la pincelada

2252

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 general en el contexto de, y volvamos a la página
2 anterior, en el contexto de supervivencia. ¿No es
3 cierto?

4 Él dice entonces, al hablar de las
5 distintas maneras de evaluar la probabilidad de
6 fracaso, que es necesario ser cuidadoso. La salvedad
7 de él es que estamos viendo cuestiones de
8 supervivencia y ahí existe el peligro de utilizar
9 los términos generales o la pincelada. Lo que dice
10 el profesor Damodaran no es que generalmente existe

11 el peligro de utilizar la generalización, sino que
12 el peligro tiene que ver con la supervivencia de la
13 empresa.

14 R: Eso es exactamente estamos hablando
15 aquí. El 68 por ciento de supervivencia es lo que él
16 plantea aquí, esa es la generalización que él ha
17 hecho. Con los datos de Estados Unidos el 68 por
18 ciento de probabilidad de supervivencia y luego lo
19 aplicó a este período, a este desarrollo de centro
20 turístico virgen en Costa Rica. Esa es la
21 generalización o la pincelada amplia.

22 P: Sí, pero esto es un elemento del --

2253

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 necesita usted un poco más de agua, por lo visto.

2 Entonces, ¿usted aceptaría que es solo un
3 elemento de la tesis de Damodaran, la descripción en
4 términos generales, y no la totalidad de la
5 descripción de la tesis?

6 R: Es un elemento pero es un elemento
7 crucial. Cuando estamos hablando de la supervivencia
8 de una firma, yo diría que la supervivencia de esa
9 firma depende más del modelo comercial, preparado
10 para esa firma, las perspectivas de la firma, sus
11 antecedentes, el capital y ver la tasa de
12 supervivencia de los bienes inmuebles, de todos los
13 bienes inmuebles en Estados Unidos. Eso es el

14 pincelazo más grande o más general.

15 P: Bueno, pero ese es el plan de la
16 compañía que es propietaria del activo. El plan --
17 viene el comprador hipotético y hace lo que quiere
18 con el proyecto.

19 R: Bueno, es su caso hipotético. Eso es lo
20 que sucedería pero eso no ocurrió aquí. El doctor
21 Abdala tomó la densidad exacta, el número de
22 unidades exacto y tomó precios que él aplicó a su

2254

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 plan de negocios. Y si él decía: "No, supongo que es
2 un plan de negocios malo que no funciona, voy a
3 hacer otra cosa", es diferente. Pero él tomó el plan
4 de negocios de ellos, que es lo que valoró, y cambió
5 los precios.

6 P: Con respecto al uso del componente DCF
7 en su avalúo, en mi opinión el doctor Abdala mitiga
8 la incertidumbre que implica toda técnica de
9 valoración futura contabilizando ese riesgo al decir
10 que hay un porcentaje. Él no dice que el proyecto va
11 a tener éxito sino que al ver los datos del mercado
12 tiene una probabilidad de éxito del 68 por ciento.
13 Así que él ya está teniendo en cuenta la posibilidad
14 de un fracaso. ¿No lo acepta usted?

15 R: Él aplica una cifra de Estados Unidos,

16 del sector inmobiliario de Estados Unidos, que no es
17 la construcción de un centro turístico totalmente
18 nuevo en Costa Rica que viene languideciendo durante
19 nueve años. Él aplica un factor, pero es una
20 conjetura que no se aplica a este caso.

21 P: Bueno, pero se ve corroborada por la
22 experiencia del mundo real de proyectos vecinos,

2255

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 todos los cuales se completaron, todos los cuales se
2 vendieron y son un éxito. Así que el mundo real
3 solamente corrobora el análisis que hizo el doctor
4 Abdala.

5 R: No, eso no es correcto. Él aplica un
6 factor de éxito correspondiente a Estados Unidos a
7 este proyecto en particular. Y quién sabe cuántos
8 terrenos se compraron con el tiempo y algunas
9 personas soñaban con construir un centro turístico y
10 fracasaron. Hay muchos terrenos en venta que algunas
11 personas compraron con ese fin y fracasaron. O sea,
12 hay muchas cosas que no concuerdan.

13 P: Pero usted aceptaría que el doctor
14 Abdala ha investigado los precios de venta, los
15 precios de construcción y los ha tenido en cuenta en
16 su informe, ¿no es cierto?

17 R: En cada una de esas áreas ha hecho
18 algunos análisis, pero lo que tenemos aquí es tomar

19 promedios de 2015, de las ventas de 2015, y se
20 buscaron propiedades que se vendieron en ese período
21 suponiendo que 352 terrenos de Las Olas se venderían
22 a ese precio, porque se encontró una transacción con

2256

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ese precio. Pero eso no nos puede llevar a pensar
2 que este plan densamente poblado que él evaluó se
3 iba a vender a esos precios. Tenía que hacer un
4 análisis plenamente comparable para ver cómo cada
5 uno de esos precios comparado con lo que se ofrecía
6 en su plan comercial terminaba dando algún
7 resultado.

8 P: Ahora, lo que el doctor Abdala hizo en
9 el plan de 2010 fue identificar una descripción
10 básica del lugar y lo que iba a hacerse y ver cómo
11 se iba a construir, cómo se iba a desarrollar. No
12 adoptó ningún otro dato del plan comercial. ¿No es
13 cierto?

14 R: Adoptó el número de unidades que se
15 planeaba vender o que planeaba vender el señor
16 Damjanac. Evidentemente entonces estaba aceptando la
17 densidad del 93 por ciento de construcción en esta
18 propiedad. Y también aceptó el hecho de que el señor
19 Damjanac puso un hotel de 114 habitaciones en ese
20 plan en un lote que no era propiedad de ellos.

21 P: Usted dice que lo hizo el doctor
22 Damjanac, pero en realidad el plan maestro de 2008

2257

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 preparado por los arquitectos indica una densidad de
2 desarrollo. Así que para cuando llegó el señor
3 Damjanac ya era bien aceptado cómo se iba a hacer la
4 construcción en este lugar.

5 P: No, fue el primero en cuantificar eso.
6 Tal vez haya usado el plan maestro. Pero fue el
7 primer intento de cuantificación en un plan
8 comercial que yo sepa. Lo que hizo el señor Aven fue
9 algo parcial. El señor Damjanac maximizó cada uno de
10 esos lotes. O sea, les sacó el máximo provecho en su
11 avalúo.

12 P: ¿Le sorprendería si yo le dijera que
13 Málaga, que tenía una superficie menor, tenía 400
14 lotes?

15 R: Bueno, depende de cómo está diseñado y
16 cuánto espacio verde tienen. Si están apilando
17 condominios, por supuesto, tienen más
18 espacio verde. No sé entonces cuál fue el espacio
19 restante en el plan.

20 P: Pero la disposición y el uso del sitio
21 en vista del plan maestro de 2008 adoptado para los
22 años siguientes significó que el uso del sitio no

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 era un elemento incierto, ¿no es cierto? Usted puede
2 ver en el plan de 2008 la forma en que se iba a
3 desarrollar el sitio. ¿No es cierto?

4 R: Ahora, como hay -- que haya un plan de
5 desarrollo no da ninguna certeza. Ha habido muchos
6 proyectos fracasados de construcción en el mundo. Y
7 el hecho de que existía ese plan en 2008 les dice
8 que esa es la base de un avalúo, y el avalúo
9 posterior constituyen la base del fracaso de las
10 ventas en 2010.

11 P: El Tribunal ya ha visto pruebas en la
12 audiencia de diciembre de que ya se había hecho
13 mucho trabajo al abrir caminos, terraplenado,
14 construcción de desagües. Así que lejos de ser algo
15 especulativo, para mayo de 2011 ya se había avanzado
16 en las obras. ¿Sabe usted que se había hecho gran
17 parte de ese trabajo de infraestructura?

18 R: Sabía que habían hecho una parte del
19 trabajo de infraestructura. Sabía que el doctor
20 Abdala pareció haber extraído del único documento
21 contable de este caso y trató de hacer un cálculo.
22 Ese no es el enfoque apropiado. Si se habían hecho

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 trabajos pero usted no entiende lo que yo dije, es
2 que el desarrollo, el plan de desarrollo en sí, que
3 alguien diga que tiene espacio para vender 107
4 unidades no significa que no sea especulativo sino
5 que alguien hizo un trazado en la tierra. Eso no
6 significa que alguien esté dispuesto a comprar los
7 terrenos o las unidades construidas.

8 P: Señor Hart: la pregunta que yo le hice
9 fue que ya se había hecho -- se habían hecho obras
10 de infraestructura en el sitio compatibles con los
11 planes que habían existido durante varios años. Y
12 eso muestra que hay menos incertidumbre con respecto
13 a este sitio que lo que usted le está planteando al
14 Tribunal. ¿Lo acepta?

15 R: No, para nada. Una vez más, la cantidad
16 de veces que se ven caminos abandonados o sistemas
17 de desagüe o postes de electricidad abandonados por
18 completo en lugares a medio construir, eso se ve en
19 todas partes.

20 Y en las fotografías se ve que había
21 obras, pero faltaba inversiones en las instalaciones
22 comunes. El club de la playa, que atraería a

2260

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 alguien, los caminos o -- el club de la playa sí
2 sería atractivo pero no las alcantarillas y los
3 caminos.

4 P: Pase al separador 10, por favor.

5 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
6 inglés): Señor Burn: ¿cuándo sería un momento
7 apropiado para hacer un breve receso? Yo no quiero
8 interrumpirlo, pero cuando usted crea que -- si va a
9 seguir durante un tiempo tal vez este sea un buen
10 momento para hacer un receso. Ahora, si les falta
11 muy poquito podríamos seguir.

12 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): No,
13 hagamos un receso entonces.

14 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
15 inglés): Si usted quiere concluir una pregunta,
16 adelante.

17 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
18 Seguiré dos minutos y después podemos hacer un
19 receso.

20 Señor Hart: esta es una copia del CLEX-82,
21 es la primera página del modelo de evaluación
22 proporcionado por el señor Abdala. Si se fija en la

2261

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 lista de la izquierda, puede ver justamente lo que
2 ha hecho el doctor Abdala.

3 El primer punto: precio de los lotes, de
4 los precios, ¿aceptaría entonces que estas cifras
5 son tomadas del mercado, de datos del mercado?

6 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): Sí.
7 El precio de mercado, eso es lo que él dice.

8 P: Eso es lo único que le preguntaba. Y
9 después, el costo de desarrollo.

10 ¿Ve que hace referencia al ingeniero
11 Manuel Calvo como fuente de los datos y explica la
12 fuente de los datos?

13 R: Sí.

14 P: Y después, los precios de alquileres de
15 casas. ¿Ve el supuesto de precio de alquiler? Son
16 datos de mercado ¿No es cierto?

17 Bueno, podemos seguir bajando y todos
18 estos puntos podemos ver que el doctor Abdala ha
19 explicado que todos son datos de mercado. En vista
20 de que esos supuestos financieros han sido
21 investigados y ha explicado de dónde sacó los datos
22 de mercado, una caracterización justa sería que esto

2262

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 no -- que su avalúo se basa en las proyecciones de
2 la demandante sino que su avalúo se basa en datos de
3 mercado, ¿no es cierto?

4 R: No, no, no es así, no es correcto. Se
5 basa en su plan. Y él, entonces, trata de cambiar el
6 valor que conocemos o que sabemos por los que se
7 vendían esas propiedades y lo está cambiando con
8 algo -- por algo diferente con este enfoque. Hay

9 múltiples supuestos aquí, incluido el supuesto de
10 que el 90 por ciento de las casas serían construidas
11 por Las Olas cuando todavía no habían construido una
12 sola casa ni habían -- ni siquiera habían demostrado
13 que tenían la capacidad para construir viviendas.
14 Así que esto sigue supuestos básicos y está
15 superimpuesto al plan de 2010.

16 P: Señor Hart: yo lo voy a dejar ahí. Pero
17 una vez más, no estoy seguro de si es algo
18 deliberado de su parte o si es que está confundido.
19 Pero una vez más, usted está mezclando lo que
20 hubieran hecho los demandantes con el proyecto si
21 hubieran seguido sin la interrupción creada por la
22 República de Costa Rica con lo que un comprador

2263

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 interesado e hipotético habría hecho, teniendo en
2 cuenta las condiciones de mercado.

3 Cuando usted dice que usa supuestos
4 básicos y se superimpone en el plan de 2010, a eso
5 le digo que es totalmente irrelevante a efectos de
6 este avalúo fuera de -- para entender los
7 componentes básicos de este desarrollo.

8 R: No, eso es falso, el doctor -- el
9 avalúo del (señor) Abdala. Él lo dijo esta mañana.
10 Él usó las unidades que indicaron ellos y encontró

11 lo que él pensaba que eran precios de mercado y se
12 los aplicó. Así que esto está directamente mezclado
13 con lo que los demandantes tenían para vender. Es lo
14 que está tratando de valorar él.

15 P: Gracias. Así concluyo esta parte del
16 interrogatorio. Podemos hacer un receso.

17 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
18 inglés): ¿Por qué no hacemos un receso de diez
19 minutos? ¿Les parece bien? Gracias.

20 (Pausa para el café.)

21 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
22 inglés): Siga adelante señor Burn.

2264

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
2 Señor Hart, quería remitirlo a su metodología
3 preferida de avalúo en este caso, que es el enfoque
4 de costos.

5 Usted dijo que esto deriva del enfoque de
6 activos y dice que se usa comúnmente en avalúos de
7 bienes inmuebles. ¿No es cierto?

8 R: Sí.

9 P: Pero no dio ninguna prueba de ello. ¿No
10 es cierto? Puedo remitirlo a su informe, si quiere.

11 R: Recuerdo que hay un documento de un
12 avalúo de una de las propiedades en este caso, en el
13 cual de hecho dicen que el método preferido en

14 bienes inmuebles cuando no se puede usar es el DCF
15 es el HVS, pero no recuerdo exactamente.

16 P: Seguramente está hablando del informe
17 HVA o HVS que no dice exactamente lo que usted dice.

18 Usted cita en el párrafo 217 de su segundo
19 informe que hay una definición en un manual, y lo
20 que usted dice o lo que dice el manual es que es una
21 forma general de determinar una indicación del valor
22 de un activo cuantificando la cantidad de dinero que

2265

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 se necesita para reemplazar la capacidad de servicio
2 futura de ese activo. ¿Recuerda esa cita?

3 R: Sí.

4 P: Entonces, el manual para servicios de
5 litigación muestra o busca el valor de reemplazo de
6 un activo.

7 R: En esa definición sí.

8 P: Pero su enfoque consiste en ver el
9 monto que se gasta en el costo de un activo y no el
10 costo de reemplazo, ¿no es cierto?

11 R: No, en este caso tenemos que comenzar
12 con la transacción de la propiedad que estamos
13 tratando de evaluar aquí, que es Las Olas, más el
14 costo que podemos encontrar para hacer la
15 construcción, para desarrollarla.

16 P: ¿Ahora no es justo decir que el manual
17 de servicios de litigio -- para litigios no coincide
18 con el enfoque que usted usó desde el punto de vista
19 del costo de sustitución?

20 R: Bueno, en cuanto al enfoque de costos,
21 lo que dice es que con frecuencia repite o llega a
22 lo mismo que el costo de sustitución salvo que se

2266

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 haya hecho un cambio importante, por ejemplo con el
2 costo de construcción de una fábrica o algún otro
3 tipo de activo.

4 P: Ahora en realidad los costos realizados
5 son verdaderamente un indicador del valor de
6 sustitución. ¿Lo aceptaría usted?

7 R: No, como ya se dijo aquí hoy, tienen la
8 compra del terreno en el primer caso y después los
9 costos o los gastos realizados para conseguir
10 permisos o hacer mejoras en los terrenos le da una
11 idea de lo que es el valor justo. Es decir, el valor
12 que usted pagó para la propiedad más las mejoras si
13 no hay otro método para determinar el valor.

14 P: El doctor Abdala señaló lo que dice
15 Shanon Pratt y le cito el párrafo 109 del informe
16 segundo del doctor Abdala que dice: "Esta metodología no
17 es una metodología sino que no es representativo de un
18 valor económico actual a efectos de la valoración de

19 un activo." Usted no proporciona ninguna prueba que
20 contradiga eso. ¿No es cierto?

21 R: No, fuera del uso de la contabilidad
22 del valor justo. Tenemos el valor justo, usted tiene

2267

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 un activo, un balance al costo de adquisición hasta
2 el momento en que entra en operación. Y una vez que
3 entra en operación, lo somete a pruebas con el DCF,
4 así que si hay un valor, de esta forma se
5 contabiliza el valor justo del activo.

6 P: Bueno, pero volvamos al mundo básico:
7 si yo compro una casa en 2015 y pago un millón de
8 dólares por esa casa, y entre tanto, en los diez,
9 once años siguientes, yo gasto 100 mil dólares en
10 esa casa. Si seguimos su metodología, cuando yo
11 quiero entender el valor en 2016 o 2017 de mi casa,
12 yo no iría a ver el mercado y ver lo que me dice el
13 mercado sobre los valores de casas en mi zona. Yo
14 simplemente me fijaría en mis datos y diría: ah: mi
15 casa vale ahora 1.100.000 porque eso es lo que yo
16 gasté.

17 P: No suena muy realista, ¿no?

18 R: En el caso hipotético que usted acaba
19 de plantear si va al mercado y dice "hay una
20 propiedad comparable", que es lo que se hace todas

21 las veces con las tasaciones de bienes inmuebles,
22 normalizamos el número de habitaciones, lo

2268

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 comparamos con la superficie del terreno y el
2 edificio entonces se puede hacer un análisis de
3 comparación con otras propiedades comparables, pero
4 eso no es posible aquí con los datos disponibles en
5 en Las Olas.

6 P: Ahora lo que demuestra muy bien el
7 doctor Abdala es que sí es posible porque había toda
8 clase de fuentes de datos objetivos verificables del
9 mercado que podían utilizarse para entender el valor
10 de este activo en 2011.

11 R: Eso es totalmente falso. Es parte de
12 la premisa de las ventas. El hecho de que estuviera
13 en el mercado tanto tiempo y haya medido tan pocos
14 lotes, significa que había algo muy poco atractivo
15 en lo que estaban tratando de vender en Las Olas y
16 él valoró el plan. Así que no, está tomando datos de
17 mercado de un lugar diferente, de un centro
18 turístico diferente, de otras propiedades y está
19 tratando de aplicarlos a Las Olas y a su plan de
20 negocios.

21 P: No, no, no. Yo creo que usted lo
22 entiende mal. Esta es la crítica que usted hace con

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 respecto a la parte de los ingresos de la ecuación.
2 Él usa datos con respecto a los valores de bienes
3 inmuebles que son un avalúo real hecho por el señor
4 Calderón. Eso consta en el expediente. Se ha
5 actualizado de una manera apropiada y transparente.
6 Así que lo que podemos ver es que el avalúo de
7 Calderón presenta un avalúo muy sólido del valor de
8 esa tierra. ¿Lo acepta usted?

9 R: No, yo acepto que hay un informe que
10 proporciona un resumen, conclusiones resumidas y
11 algo implícito ahí es que se recurrió al plan de
12 2008 del que acabamos de hablar. Entonces, decimos,
13 suponemos que podemos vender todos estos lotes si se
14 construyen porque está hablando de la urbanización
15 con ese plan existente. Así que para mí no se trata
16 de un enfoque válido porque una vez más o más se ha
17 visto en el mercado que Las Olas no se estaba
18 vendiendo. Y si están hablando de un avalúo de 35
19 millones de dólares o 44, partiría del supuesto de
20 que los lotes se venderían en el mercado en 2000.
21 Pero el mercado en 2011 estaba muerto, no se vendía.

22 P: Está confundiendo los asuntos. A lo

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mejor podemos mirar el informe del señor Calderón. Y
2 pido disculpas al Tribunal porque no pensaba que iba
3 a durar tanto el contrainterrogatorio y tengo otro
4 elemento de prueba que no estaba incluido en la
5 carpeta. Estamos distribuyendo copias y no tiene
6 números de página, así que hay indicaciones de
7 ciertos textos que queremos mirar.

8 Este es el anexo o elemento de prueba,
9 CLEX-70, 70, y hay dos informes en el mismo
10 documento. Si miramos el segundo, por favor, que
11 mire la pestaña verde página 32. Podemos ver 12 de
12 noviembre 2009. El señor Calderón presenta su
13 informe y habla de su metodología. La parte a la
14 cual quiero que usted mire, señor Hart, es el cuarto
15 párrafo en página 32, después de la página 53. Y
16 dice: "En cuanto a la metodología utilizada en
17 nuestros cálculos, hablábamos de comparables dentro
18 de la zona y comparables que tienen las mismas
19 características por las cuales hicimos un estudio
20 del mercado de Esterillos y comparamos, por ejemplo,
21 pues Pacific y otras urbanizaciones".

22 Tomando eso en cuenta, se supone que usted

2271

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 no podría mantener su caracterización, señor Hart,
2 que el señor Calderón estaba siguiendo el plan de
3 negocios del demandante. Usted ve que dijo

4 expresamente que está estudiando el mercado en
5 general y sus condiciones.

6 R: Bueno, él dice que ha mirado los
7 comparables pero los aplica a la propiedad de
8 acuerdo con el plan de los demandantes. Su tasación
9 se basa en terrenos comparables, es lo que dice pero
10 lo aplica al plan de sitio en Las Olas.

11 P: Pero no está vinculado con un plan de
12 negocios en particular.

13 R: Está vinculado con el plan de sitio y
14 subyacente a plan de negocio. Pero no es igual.

15 P: A lo mejor le parece pedante pero no
16 queremos engañar al Tribunal al sugerir, como usted
17 sugirió en su presentación inicial, que la tasación
18 del señor Calderón, la tasación del terreno,
19 estuviera vinculada con el plan de negocios. Es lo
20 que usted dijo.

21 R: No, está vinculado con el plan de sitio
22 que es subyacente al plan de negocios. El señor

2272

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Damjanac saca eso y lo mete en su plan de negocios.

2 P: Bueno, no hace falta seguir mirando ese
3 documento; solo me faltan unas cuantas preguntas más
4 para usted.

5 Según su enfoque, el Tribunal debería

6 pensar que los demandantes después de pasar por la
7 fase de permisos, haber empezado construcción y
8 haber generado ingresos o que hubiera ingresos en el
9 horizonte, había proyectos exitosos en la zona, que
10 hubieran acordado vender Las Olas por los gastos
11 ocasionados hasta ese momento. Es lo que usted está
12 diciendo al Tribunal.

13 R: No, estoy diciendo algo distinto. Sino
14 que no estaban teniendo éxito en las ventas, que el
15 plan inicial no funcionó. El segundo plan no
16 funcionaba y he visto muchas veces que la gente se
17 queda contenta con simplemente recuperar su dinero.
18 Así que no sería extraño que la gente simplemente se
19 queda contenta con recuperar su dinero y se marcha.
20 Así que en este proyecto no lo estaban
21 desarrollando, no tenían éxito con ventas, hubo
22 pocas ventas. No tenían o no demostró capacidad de

2273

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 construir nada sino algunas carreteras y
2 alcantarillado. Eso era el estado del proyecto y era
3 un plan de negocios que no tenía ninguna base en el
4 mundo real. Yo diría que su enfoque comercial no
5 tiene nada de credibilidad. Los costes históricos no
6 es una valoración de mercado en absoluto. Es lo que
7 uno puede utilizar si no puede utilizar otro enfoque
8 razonable para determinar costes o determinar valor.

9 Es lo que uno utiliza si uno está mirando un negocio
10 como este que ha fracasado cuando uno está
11 intentando decir que en el futuro va a ganar
12 beneficios. Y en un Tribunal como este de
13 inversiones, cuando uno no tiene certeza y no puede
14 utilizar otras metodologías como DCF.

15 P: Usted dijo antes que el objetivo de
16 este ejercicio era determinar el valor razonable de
17 mercado de este activo en mayo de 2011, pero usted
18 acaba de decir lo que sugiero no es una valoración
19 de mercado sino es lo mejor que se puede hacer por
20 las condiciones subjetivas del proyecto tal como
21 usted las ve.

22 R: Sí, es el mejor vehículo para el

2274

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 mercado justo de valores y ha sido aceptado por
2 tribunales cuando hay una empresa que no funciona,
3 que ha sufrido algún daño.

4 P: Usted ha hecho referencia al informe de
5 HVS para un hotel panameño y usted hace referencia a
6 eso en su declaración y dice que ese informe
7 sustenta su uso del enfoque de costes. ¿Es así?

8 R: Sí.

9 P: Por favor que mire la pestaña 13, es
10 CLEX-69, el informe al cual usted se hace

11 referencia. Creo que la parte pertinente del texto
12 en ese informe largo está en la página 129.

13 En la sección de Conclusiones, la última
14 parte de esa sección porque en el dorso hay una
15 nueva sección. En este informe, en cuanto al otro
16 proyecto, este cálculo ha sido redondeado a 22
17 millones debido a la condición propuesta o el estado
18 propuesto del hotel. Este valor se considera
19 aplicable a nuestro análisis de tasación.

20 Luego, al dorso, vemos "Conclusión de
21 valor" en negrilla a la izquierda. Esto es
22 interesante porque los autores indican qué

2275

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 consideración se ha dado a las fortalezas y
2 debilidades de tres enfoques a la valoración.

3 Nosotros hemos dado preferencia al enfoque
4 de capitalización de ingresos. Lo que está indicando
5 HVS es lo que se prefiere. Es un enfoque de
6 ingresos; no un enfoque de costes.

7 R: Bueno, cuando han visto las debilidades
8 y fortalezas en este caso, pues indican que pensaban
9 que ese enfoque de ingresos era confiable y que era
10 preferible y por eso están presentando el enfoque de
11 costes. Pero en nuestro caso no se puede hacer un
12 enfoque de ingresos válido porque es un proyecto
13 fracasado con una historia de fracaso.

14 P: Pero usted es muy selectivo en sus
15 referencias a este informe. Usted, bueno, cuando ve
16 enfoque de coste aquí, este método es aplicable a
17 este caso. Pero usted no ha dicho al Tribunal que el
18 mejor método es el enfoque de ingresos. Usted no ha
19 dicho que los dos enfoques se podrían aplicar aunque
20 el enfoque de ingresos es preferido. Usted
21 simplemente ha dicho que en este informe han
22 utilizado un enfoque de costes.

2276

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 R: A lo mejor es su aseveración pero yo
2 creo que no.

3 P: Con el doctor Abdala lo que vemos, su
4 enfoque pues incluye un enfoque de ingresos y un
5 enfoque de costes y también pues hace una
6 ponderación de los dos. ¿Lo acepta?

7 R: No. Él no ha hecho ese enfoque.

8 P: Ha hecho o ha utilizado los dos
9 enfoques. Ha ponderado esos enfoques y ha explicado
10 exactamente cómo lo ha hecho. ¿Lo acepta?

11 R: No lo sé.

12 P: ¿No acepta que es lo que ha hecho?

13 R: No, su tasación, su valoración aplica
14 comparables utilizando un enfoque de mercado.

15 P: Un segundo, por favor.

16 No tengo más preguntas. Gracias.

17 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
18 inglés): Señor Leathley.

19 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
20 No tenemos preguntas, señor.

21 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
22 inglés): Mark.

2277

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
2 En su estudio de la jurisprudencia de inversiones
3 que usted ha mencionado, ¿nos puede dar una
4 indicación acerca del número de casos que han
5 utilizado el enfoque de costes?

6 SEÑOR HART (Interpretado del inglés):
7 Bueno, hubo muchos menos casos que han utilizado el
8 DCF cuando hicimos estudio, mucho menos de lo que
9 sospechábamos. No tengo el porcentaje exacto pero
10 muchos de los casos utilizaron los costes
11 invertidos, gastos perdidos, impuestos inadecuados.
12 Eso era un estudio de los daños otorgados en ICSID.
13 Pero la mayoría no utilizaba o no utilizó el enfoque
14 de costes. Pero hay un resumen en el estudio que lo
15 demuestra.

16 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
17 A partir de lo que piensa, el punto clave es
18 determinar si un proyecto en particular o una

19 inversión en particular tiene trayectoria para poder
20 aplicar un enfoque de DCF, un enfoque de DCF
21 modificado. Y si no lo tiene, usted piensa que el
22 enfoque de costes tiene que utilizarse.

2278

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): Sí,
2 es lo que se hace también en los casos comerciales.
3 Hay un historial comercial que se puede utilizar
4 para proyectar el futuro de manera razonable y
5 utilizar un enfoque DCF. O hay un grupo de
6 transacciones para valorar eso. Si no los tribunales
7 dicen que no se puede utilizar lucro cesante sino
8 que vamos a darles sus gastos perdidos.

9 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
10 En vez de utilizar datos de ventas en Costa Rica
11 para proyectos similares, ¿sería un enfoque válido
12 estudiar otras urbanizaciones, lo que han hecho, por
13 ejemplo, sus planes de sitio frente al uso del
14 enfoque de costes?

15 SEÑOR HART (Interpretado del inglés):
16 Bueno, ¿cómo podemos aplicar eso? Hay otras
17 propiedades similares en las mismas dimensiones para
18 sacar un coste. Pero hay algo deficiente en Las
19 Olas en mayo de 2011. Dice que el mercado no se
20 mueve. Nada se vende en la zona. Esas son las

21 palabras del señor Aven. Eso fue el mercado en un
22 momento, es la fecha que estamos valorando. Esa es

2279

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 la característica clave. El doctor Abdala toma datos
2 del 2015 y remonta al 2011 utilizando la tasa de
3 inflación.

4 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
5 Así que al haber estudiado estos datos, ¿en su
6 opinión qué es lo que pasaba esta la mala onda? ¿Por qué
7 no se podía vender en Las Olas?

8 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): No
9 sabían lo que estaban haciendo, eran personas
10 inexperimentadas, no tenían un plan cuando compraron
11 el terreno, lo tenían durante años. Luego lo
12 pusieron en el mercado en el 2007, vendieron cuatro
13 parcelas, hay crisis financiera, luego no tenían
14 capital. Es decir, los promotores verdaderos
15 hubieran construido carreteras, hubieran hecho el
16 club de playa. Así que estaban con esa propiedad,
17 intentaron vender parcelas y no atraían a
18 compradores y su plan de negocio era un plan para
19 una urbanización menos lujosa y es lo que estaba
20 valorando aquí.

21 Hay un mercado para cosas que valen 50 o
22 70 por ciento menos en el mercado. Es decir, bienes

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 no lujosos, algo muy denso con poco espacio verde y
2 el mercado decía que no en el año 2011.

3 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
4 ¿Usted estudió o vio ventas comparables en el
5 período del 2011 en otras organizaciones como parte
6 de su ejercicio? Sé que no era el tema de su
7 informe.

8 SEÑOR HART (Interpretado del inglés):
9 Intentamos buscarlo pero como han dicho los
10 demandantes, el mercado no se movía, las parcelas no
11 se vendían y mucho menos algo comparable, una
12 transacción comparable.

13 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
14 Así que en su opinión, por eso los datos actuales se
15 han utilizado, ¿porque hay datos disponibles?

16 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): De
17 nuevo: datos de toda la provincia utilizarlos y
18 aplicarlos a Las Olas me parece que es un método muy
19 general. Y es como decir al Tribunal que: "Sí, esto
20 es una propiedad comparable, es un condominio
21 cercano, tiene muchas características". Sino casas
22 parcelas, condominios en toda la provincia. Y todos

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 esos puntos de datos es una sola venta. Y, luego se
2 aplica a 350 parcelas. 90 por ciento supuestamente
3 iban a ser casas o condominios. Creo que la
4 aplicación es problemática.

5 COÁRBITRO BAKER (Interpretado del inglés):
6 Ayúdeme con esta otra pregunta por lo tanto.

7 Según la documentación académica que el
8 doctor Abdala nos ha proporcionado hay un factor que
9 se ha tomado para el éxito o fracaso de una empresa;
10 usted lo conoce y usted lo ha mencionado en su
11 informe. Una manera de mirarlo es si se utiliza
12 método de DCF y se aplica a la perspectiva de
13 fracaso. Lo que se está diciendo es que no está de
14 acuerdo con él en el 68 por ciento frente a 32 por
15 ciento. Y prefería tenerlo en un evento frente al 10
16 por ciento o un 100 por ciento frente al cero por
17 ciento.

18 Llega a su resultado pero podría utilizar
19 el método de DCF de esa manera. Porque su
20 aseveración es que había un problema con la
21 propiedad y por eso no había ventas exitosas.

22 SEÑOR HART (Interpretado del inglés): El

2282

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 68 por ciento es sacado del aire para aplicarlo a
2 esta propiedad. Lo que es más pertinente es que hay
3 dos personas aquí, una persona que se declaró en

4 bancarrota mediante transacciones inmobiliarias y él
5 es un personaje clave en esta transacción.
6 Así que no tiene experiencia en propiedades, en
7 desarrollo de las mismas. El DCF, bueno, hay que
8 ver, para aplicar el método la empresa tiene ventas y
9 en 2011no hubo demanda. Ellos mismos lo dijeron. Si no
10 hay demanda no se puede utilizar el DCF. Si no hay
11 ventas, el resto son necesidades. Es decir, van a ser
12 pérdidas, va a ser una cifra negativa.

13 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
14 inglés): No tengo preguntas. Doctor Hart, muchas
15 gracias. Muchas gracias. Usted puede marcharse.

16 Antes de pasar a las declaraciones o
17 argumentos de cierre, Francisco, ¿nos podrían decir
18 cómo estamos con los tiempos? Sobre esa base, las
19 partes quizá querrán consultar la una a la otra.

20 SECRETARIO GROB (Interpretado del inglés):
21 Sí, la demandante ha utilizado 152 minutos, lo cual
22 significa que les quedan 28 minutos. Y la demandada

2283

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 174 minutos, lo cual significa que le quedan 6
2 minutos.

3 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Para
4 confirmar entonces: estaríamos totalmente de acuerdo
5 con darles unos quince minutos adicionales a la otra

6 parte ya que eso nos dieron la vez pasada a
7 nosotros.

8 SECRETARIO GROB (Interpretado del inglés):
9 Bien, en ese caso tendrían 21 minutos.

10 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
11 Muchas gracias.

12 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
13 inglés): Están listos, entonces.

14 Bien, perfecto. Si estamos todos listos,
15 entonces sigamos.

16 ALEGATO DE CLAUSURA DE LAS DEMANDANTES

17 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
18 Miembros del Tribunal: hoy ustedes han escuchado al
19 señor Briceño, el auditor de la Municipalidad de
20 Parrita, y también han escuchado a los señores
21 Abdala y Hart, los expertos en cuantía contratados
22 por las partes en esta audiencia.

2284

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 En el breve cierre les quiero plantear
2 algunos de los puntos principales que hemos
3 escuchado del testimonio del señor Briceño y del
4 testimonio sobre cuantía. El señor Briceño es al
5 cual me he de referir primero. Ustedes lo han
6 escuchado ahora en persona. Él era auditor municipal
7 de Parrita en aquel entonces y mencionó las acciones
8 ilegales que se estaban realizando con impacto en el

9 reclamo.

10 Hemos visto en el interrogatorio que el
11 señor Briceño es un funcionario cuidadoso y
12 consciente que asumió la responsabilidad de su
13 función pública y lo tomó muy en serio. Es obvio que
14 él simplemente no tiene ni ha tenido nunca un
15 interés en este caso.

16 La demandada plantea que lo él determinó
17 no tiene nada que ver con la responsabilidad de
18 Costa Rica en virtud del DR-CAFTA porque
19 supuestamente es un empleado de bajo nivel cuyas
20 recomendaciones no son vinculantes y no tienen que
21 ver con los derechos de terceros.

22 Tengo tres puntos en respuesta a ese

2285

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 comentario. El artículo 39 de la ley de control
2 interno que gobierna a las personas que son
3 auditores municipales establece las
4 responsabilidades administrativas para los empleados
5 municipales si de manera no justificada toman
6 una determinación contra la implementación de una
7 recomendación de un auditor. Las recomendaciones de
8 él de hecho entonces eran vinculantes en virtud del
9 derecho costarricense.

10 Segundo punto: el no cumplimiento con el

11 artículo 31 de la ley de controles internos por
12 parte de la demandada no ha sido planteada como una
13 violación del DR-CAFTA. Por lo tanto, la crítica de
14 la demandada no tiene lugar.

15 Tercero, la prueba fue presentada al
16 Tribunal ya que ofrece una cosa muy preciosa, muy
17 valiosa, que es la presencia de un observador
18 conocedor y honesto de eventos y circunstancias
19 contemporáneas. Él es y fue una persona totalmente
20 independiente y objetiva. Usted escuchó cuando
21 confirmó cuando se le impugnó de que él no había
22 conocido las demandantes que él nunca los conoció.

2286

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Él estaba consciente de la existencia del señor
2 Damjanac como una persona que vivía en la misma
3 comunidad pero ni más ni menos que eso. Él
4 describe haberlo visto en la oficina cuando visitó con
5 otros empleados municipales la oficina. Esta es una
6 persona que no tiene ninguna vinculación con las
7 demandantes y el mismo hecho de que se lo presenta
8 aquí como testigo en esta etapa tardía lo confirma.

9 Nosotros, como abogados de las
10 demandantes, no conocíamos del señor Briceño hasta
11 que pudimos ver los documentos presentados por Costa
12 Rica. Ellos sí sabían de su existencia, ellos sí
13 sabían que tenían información relevante; nosotros

14 no.

15 Quizás el aspecto más importante de la
16 declaración del señor Briceño es que nos recuerda de
17 una debilidad que no se puede negar en el caso de la
18 demandada. Hablo aquí de la brecha que existe en las
19 pruebas. No han existido testigos del ministerio que
20 emite los permisos ambientales, a saber, SETENA.

21 SETENA es una agencia cuyos funcionarios
22 han servido a los inversores profesionalmente y de

2287

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 buena fe, y no hubo ningún cohecho ni otras
2 solicitudes. SETENA extrañamente ha estado
3 totalmente ausente de estos procedimientos -un punto
4 que he planteado antes pero lo reitero ahora- de que
5 los testigos relevantes no han sido presentados ante
6 ustedes y esto habla mucho acerca de la
7 responsabilidad en este procedimiento.

8 Recordemos que SETENA también abriga a
9 aquellos consejeros que han sido totalmente
10 defraudados por los inversores. Esta es la defensa
11 de la demandada: muestra una imagen de extranjeros
12 que están tratando de alterar, de modificar y de
13 atacar a las organizaciones e instituciones
14 gubernamentales. Y lo hemos escuchado a través del
15 señor Bogantes y la señora Vargas.

16 El señor Bogantes ha dicho que hubo un
17 esfuerzo para obtener cohecho.

18 Mónica Vargas, cuyo trabajo el señor
19 Briceño tuvo que analizar -- todos disfrutamos la
20 buena suerte de haber visto que el señor Briceño es
21 un auditor jubilado, cuya evidencia, que no se puede
22 cuestionar, es que la señorita Vargas y la

2288

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Municipalidad actuaron en forma ilegal en violación
2 de los derechos de los inversores.

3 Existen detalles importantes en el
4 testimonio del señor Briceño que no hay perder de
5 vista en todo lo que se vio en el
6 contrainterrogatorio. Mencionemos algunos pocos. El
7 señor Briceño ha tenido una consideración importante
8 en la Municipalidad de Parrita y tuvo una excelente
9 relación con otros empleados. Y hemos visto su
10 historial excelente. El número de empleados
11 municipales que escribieron a favor de él cuando
12 renunció en 2012 está ante ustedes y el hecho de que
13 el Consejo municipal quería reconocer sus propios
14 errores y querían (inaudible) seguros de su
15 comportamiento futuro en un esfuerzo para que él
16 permaneciera. Ustedes recordarán lo que él dijo al
17 respecto.

18 Pero la inercia y las malas funciones que

19 el señor Briceño descubrió en la Municipalidad es lo
20 que precipitó su primera renuncia en el 2012. Se fue
21 totalmente en el 2013 ya que la situación no había
22 mejorado. Uno de los casos de mala administración

2289

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 que le molestó al señor Briceño como auditor de la
2 Municipalidad fue el proyecto de Las Olas. No fue el
3 único pero fue uno de los casos. Fue en 2011 que el
4 señor Briceño, auditor independiente con vigilancia
5 o control sobre la Municipalidad, quería darle un --
6 dijo que el cierre del proyecto en base a lo que
7 dijo el señor Bucelato era ilegal.

8 Esto es un hallazgo independiente de un
9 auditor que la demandada violó sus propias leyes en
10 el cierre de Las Olas basándose en un supuesto y sin
11 darle debido proceso a los derechos del inversor. No
12 es la presencia de pruebas, no es tampoco un
13 funcionario principal tal como el fiscal general que
14 se da simplemente para dar de baja un reclamo bajo
15 el CAFTA.

16 La revisión contemporánea del señor
17 Briceño del caso de Las Olas llegó a la conclusión
18 de que la Municipalidad había actuado en forma
19 ilícita. Primero, al suspender los permisos de
20 construcción de Las Olas, y luego al no cumplir con

21 la resolución de SETENA reinstituyendo la viabilidad
22 ambiental para el proyecto. Y eso fue en noviembre de

2290

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 2011.

2 El señor Briceño también planteó tres
3 recomendaciones al alcalde y al Consejo. Ninguna de
4 ellas fue implementada cuanto él finalmente renunció
5 y mismo a la fecha de hoy solamente una de esas
6 recomendaciones ha sido implementada y solamente de
7 forma parcial. Él quería que se revierta la
8 suspensión de los permisos de Las Olas que el señor
9 Briceño considera que fue emprendida sin
10 justificación jurídica. Ordenó a la Municipalidad de
11 respetar la resolución de SETENA reconfirmando la
12 viabilidad ambiental para el proyecto, cosa que se
13 hizo en forma ilegal, y el establecimiento de una
14 comisión interdisciplinaria que él dijo debe incluir
15 miembros de la empresa de desarrollo para resolver
16 cualquier cuestión en litigio. Solamente a este
17 último se le ha dado un poco de efecto pero fue una
18 comisión creada sin participación de los
19 constructores.

20 Podríamos pausar aquí un momento y
21 considerar una pregunta: si el señor Briceño no ha
22 simplemente demostrado totalmente de que él tiene

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 una cantidad importante de evidencia relevante que
2 tiene que ver con el caso. Entonces, ¿por qué la
3 demandada no ha presentado a los funcionarios de
4 SETENA que ellos dicen fueron engañados por las
5 demandantes? ¿Dónde está Sonia Phillips, la que
6 emitió la declaración reafirmando los hallazgos
7 originales sobre la viabilidad del 11 de noviembre
8 de 2011? No solamente después de todos los reclamos
9 de Bucelato, pero aunque la búsqueda del señor
10 Martínez fue un derecho aplicado.

11 En vez de pedirle al señor Briceño acerca
12 de varios informes no vinculantes de SINAC, se le
13 podría haber preguntado acerca de la resolución 2050
14 de SETENA de 2011.

15 En vez de ayudar al Tribunal poniendo a su
16 disposición testigos que tenían la mejor evidencia
17 para la resolución de este caso, la demandada ha
18 optado de impugnar el honor y profesionalismo del
19 señor Briceño.

20 La demandada dice que el señor Briceño fue
21 más allá de sus límites para ser un coadministrador
22 pero las pruebas muestran que no es el caso y,

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 aunque fuere irrelevante, la demandada ha impugnado
2 la objetividad e independencia del señor Briceño,
3 pero sus intentos de pintarlo como una parte
4 política no resultaron positivos.

5 Hoy mismo intentaron desafiar la renuncia
6 porque no quisieron reconocer que era un profesional
7 honorable. El intento de atacar el derecho de
8 pensión del señor Briceño también se desmoronó
9 durante el contrainterrogatorio. Entonces, ninguna
10 de las alegaciones de la demandada contra el señor
11 Briceño ha sido apoyada. Es simplemente un intento
12 de mostrarse como las víctimas inocentes del engaño
13 de los inversores o de la demandante. Nosotros
14 planteamos que esto se refiere también a los
15 esfuerzos hechos por la demandada de atacar el buen
16 nombre del señor Aven y otros inversores cuando
17 hablan de este supuesto fraude en contra.

18 En mis planteos de cierre en cuanto al
19 señor Briceño pido al Tribunal que tome una decisión
20 en contra de la demandada. Nosotros decimos que si
21 Sonia Phillips, la funcionaria de SETENA responsable
22 por la emisión de la declaración del 20 de noviembre

2293

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 de 2011, se hubiera puesto delante del Tribunal para
2 presentar su evidencia eso hubiera mostrado que el
3 trabajo de Las Olas tendría que haber reanudado a

4 fines de 2011.

5 Pasando ahora a daños, ustedes hoy han
6 escuchado pruebas o testimonios de dos expertos que
7 se contrastan. No tenemos tiempo de hablar de todas
8 las cuestiones planteadas en los informes ni en sus
9 testimonios pero brevemente voy a ver algunos
10 aspectos clave que han escuchado de partes de los
11 peritos esta tarde.

12 Los enfoques contrastantes de los dos
13 expertos surgen de sus informes periciales pero hoy
14 en su declaración en vivo podemos ver ya todo lo que
15 se vio en los escritos.

16 El doctor Abdala ha presentado pruebas
17 lógicas, medibles, basadas sobre aspectos
18 financieros de artículos y de datos que se pueden
19 verificar. Pero el señor Hart por otra parte no se
20 ha referido a textos escritos; simplemente ha dicho
21 que él cree que el enfoque del señor Abdala está
22 equivocado sin explicar claramente por qué ni

2294

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 teniendo literatura para apoyar su posición,
2 literatura financiera en especial.

3 Muchos daños reclaman pero en este caso
4 hubieran estando reclamando como mínimo 150 millones
5 de dólares. Las demandantes nunca van a obtener lo

6 que anticipaban obtener del proyecto. Eso se les ha
7 denegado. Lo que ahora reclaman es el valor-mercado
8 en el momento en que se adoptaron las medidas que no
9 les permitió completar el proyecto y disfrutar los
10 beneficios del mismo.

11 Ellos han formulado este valor-mercado a
12 través del trabajo del doctor Abdala de manera
13 conservadora para asegurar que se base en mercado.
14 Esto es lo que hace el doctor Abdala: él prepara un
15 modelo de valuación cuidadoso, lo basa en datos de
16 mercado y autoridad financiera y encuentra un valor
17 justo de mercado para el proyecto.

18 El ruido género generado por el señor Hart
19 carece de credibilidad y ha sido presentado en una
20 manera que carece o no intenta ayudar al Tribunal en
21 llegar a un valor justo de mercado.

22 El informe pericial del señor Hart da un

2295

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 análisis muy amigable hacia la demandada que incluye
2 muchos ataques contra el perito de la otra parte
3 insultándolo.

4 El propósito de la cuantía es llegar a un
5 valor justo de mercado para el proyecto Las Olas
6 inmediatamente antes de las medidas que fueron
7 adoptadas, a saber, mayo de 2011. No se disputa ni
8 se puede disputar que el valor justo de mercado se

9 basa en el precio que un comprador dispuesto y un
10 vendedor dispuesto acordarían para la venta del
11 proyecto.

12 El concepto no es controvertido pero es
13 crítico para el ejercicio de la cuantía. Es la
14 pregunta que el Tribunal tendrá que determinar: cuál
15 es el precio que un comprador dispuesto y un
16 comprador-vendedor hubieran acordado.

17 El enfoque del señor Hart es evaluar el
18 precio absolutamente más bajo de que un comprador
19 dispuesto podría ofrecer para la compra del
20 proyecto, la cantidad del dinero que han invertido
21 las demandantes en un proyecto. En una situación muy
22 difícil eso podría ser un precio aceptable, pero eso

2296

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 no es un vendedor dispuesto sino uno que se ve
2 obligado a vender. No existe ninguna situación que
3 se pueda concebir donde un vendedor dispuesto
4 vendería su proyecto por ese monto.

5 El enfoque del señor Hart ignora el
6 valor-mercado del terreno físico y los permisos que
7 habían obtenido las demandantes. Su enfoque asume
8 que el valor del terreno es igual en el 2011 que en
9 el 2002 cuando las demandantes compraron el terreno.
10 Claramente como mínimo absoluto un vendedor

11 dispuesto estaría solamente de acuerdo en vender en
12 caso de recibir el valor de mercado del terreno
13 físico en el momento de la venta. Y para eso se usa
14 un avalúo de tierras, y esto es lo que hizo el señor
15 Abdala.

16 El enfoque del señor Hart ignora también
17 el potencial de beneficios del proyecto. No es
18 creíble sugerir que un vendedor dispuesto vendería
19 un proyecto que genera ingresos sin considerar en
20 absoluto el valor potencial en el precio de venta.
21 El vendedor simplemente diría "no" a esa venta y
22 seguiría desarrollando el proyecto.

2297

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Es claro entonces que el enfoque del señor
2 Hart no está acorde al propósito del ejercicio de
3 cuantía. Él no quiere determinar el valor de mercado
4 del proyecto. Muy transparentemente está tratando de
5 conseguir la cifra más baja. No es una evaluación
6 del proyecto sino que es un cálculo que es básico.

7 El señor Hart solamente puede esclarecer
8 este planteo haciendo dos engaños. Primero, no están
9 en ninguna parte en su informe los parámetros
10 fundamentales del ejercicio que emprende. Él no
11 detalla, no describe que debe ayudar al Tribunal en
12 determinar el valor justo de mercado del proyecto. Y
13 tampoco dice que esto se logra encontrando el precio

14 al cual un comprador dispuesto y un vendedor
15 dispuesto entrarían en una transacción. Él trata de
16 eludir este paso, que es crucial para el análisis.

17 Segundo, describe tres enfoques de
18 valuación: ingreso, mercado y activos. Él dice que
19 él hubiera adoptado el enfoque de activos. Pero, y
20 aquí es donde surge el engaño, él no hace una
21 evaluación de activos del proyecto ignorando las
22 definiciones que él mismo cita de la literatura

2298

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 financiera. Dice que el enfoque de costo es una
2 variación del enfoque de activos. Realmente no es
3 una valuación de activo en absoluto. Lo que él ha
4 hecho no está tratando de dar un valor al proyecto
5 de Las Olas. Simplemente da valor a los fondos que
6 han sido empleados por los inversores y esto no es.

7 Hay que ver simplemente el terreno físico
8 para ver que esto no puede ser cierto. Y el terreno
9 físico es solamente uno de los activos que es parte
10 del proyecto. El valor de esa propiedad no tiene
11 relación al valor que se pagó. El valor puede subir,
12 bajar o permanecer igual pero requiere un avalúo
13 realizado en el momento de la venta para conocer
14 cuál es el precio de mercado en ese momento. El
15 señor Hart no lo realiza.

16 En contraste al señor Hart, el enfoque del
17 doctor Abdala siempre ha sido conservador, bien
18 pensado, responde a la crítica y trata de buscar un
19 valor de mercado que se puede sostener
20 objetivamente, se ajuste cuando es necesario
21 aumentar la certidumbre y, para ser muy conservador,
22 para estar seguro de no presentar un precio al cual

2299

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 un comprador dispuesto no compraría el terreno.
2 Presenta un cálculo de daños que es muy inferior a
3 lo que se podría haber logrado con el proyecto Las
4 Olas y también muy inferior a lo que un vendedor
5 dispuesto en 2011 hubiera empleado.

6 Pero también es un valor que podrían haber
7 acordado un comprador y vendedor dispuestos porque
8 toma en cuenta el potencial del proyecto y el riesgo
9 inherente en lograr el propósito del proyecto.

10 El doctor Abdala claramente explicó la
11 diferencia entre riesgo y especulación. Todas las
12 transacciones tienen una evaluación del riesgo en su
13 precio y el precio del riesgo. Pero eso no hace que
14 todas las transacciones sean especulativas.

15 Esto explica el proceso que realizarían un
16 comprador y un vendedor dispuestos y el precio al
17 cual estarían dispuestos a realizar la transacción.
18 Es lógico, se ve en el mundo real pero también está

19 apoyado por la literatura financiera. Todo esto es
20 descripto en detalle por el señor Abdala pero el
21 señor Hart no puede señalar ninguna literatura que
22 pueda sostener la posición de él.

2300

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 El señor Hart intenta quitar atención del
2 problema de Sófocles dedicando mucho tiempo en su
3 segundo informe y su testimonio de hoy argumentando
4 que las demandantes no tenían la experiencia para
5 poder exitosamente realizar el proyecto.

6 Se puede ver en las evaluaciones tan
7 (perjudiciosas) del señor Hart. Para las demandantes
8 aparecen solamente en el segundo informe, aunque
9 toda la información la tenía a su disposición cuando
10 preparó su primer informe. Al señor Hart no le
11 pareció suficientemente importante al ejercicio de
12 cuantía de incluirlo en su primer informe. La
13 conclusión cínica es que fue una decisión
14 intencional de no dar esta información hasta que no
15 existiese más oportunidad para que las personas así
16 acusadas se pudiesen defender.

17 De todas maneras el ejercicio ha sido mal
18 concebido ya que los méritos y desméritos como
19 desarrolladores no son relevantes al ejercicio de
20 cuantía ante ustedes. Han escuchado al doctor Abdala

21 explicar que en un análisis de valor justo de
22 mercado de este proyecto se supone que viene un

2301

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 nuevo comprador y asume el proyecto. En el escenario
2 contrafáctico no podrían continuar con el proyecto.
3 La capacidad de completar el proyecto no es parte
4 entonces de la evaluación.

5 Cuando uno le quita estos ataques
6 personales al doctor Abdala todo lo que se dice
7 acerca de la metodología y las críticas que no están
8 apoyadas por la literatura, el señor Hart acusa al
9 señor Abdala de pensar en insumos para el cálculo de
10 DCF diciendo que son poco ciertos, que hay demasiada
11 incertidumbre. Pero la metodología ya toma en cuenta
12 el riesgo del proyecto y esta objeción no se puede
13 realmente analizar.

14 El doctor Abdala presenta un cálculo DCF
15 objetivo, cuidadoso, viendo el tipo de propiedades,
16 los flujos de ingresos, etcétera. Se refiere al plan
17 de negocios del 2010, un plan de negocios completado
18 5 meses antes de la fecha de valuación.

19 Este plan de negocios de 2010 se relaciona
20 con el plan maestro de 2008, así que ya llevaban en
21 existencia dos años. Es en base a esto que se
22 emitieron los permisos de construcción. Para el 2011

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 ya habían empezado a construir la infraestructura,
2 los caminos para cumplir con el plan maestro de
3 2008.

4 Estos insumos para los cálculos DCF son
5 muy ciertos. Se había iniciado construcción. Por
6 supuesto se podría levemente alterar la construcción
7 a mitad de camino pero es poco probable que esto
8 hubiera sucedido a menos de existir una razón que
9 no se había visto antes, pero cuando vemos a los
10 factores financieros del DCF el doctor Abdala no se
11 basa en el plan de negocios sino que se asegura de
12 la certeza basándose en datos independientes de
13 terceros y de mercado. No hay ninguna incertidumbre
14 aquí. Los datos del doctor Abdala se pueden
15 verificar y están basados en mercado, y es el
16 enfoque tomado por un supuesto comprador. Vienen de
17 datos objetivos y disponibles y, aparte de algunos
18 pequeños ajustes, no proponen ninguna alternativa.
19 Esto muestra la certeza con la cual el Tribunal
20 puede ver la valuación.

21 El último elemento cuando tomamos en
22 cuenta el valor del avalúo, sobre el cual ya he

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 hablado -- hay que ver la probabilidad de éxito.
2 Nuevamente, es un punto sobre el cual el Tribunal
3 puede sentirse seguro de la certeza, no solamente
4 del porcentaje dado por el señor Abdala que se basa
5 en datos confiables, pero nuevamente el señor Hart
6 no da ningún reto, ninguna opinión alternativa que
7 tenga sentido ni para la probabilidad de éxito.

8 El Tribunal puede ver simplemente el
9 proyecto Málaga que está a diez kilómetros escasos
10 de Las Olas. En el período 2012 a 2016 el proyecto
11 Málaga había completado la construcción con más de
12 400 viviendas construidas y vendió su modelo,
13 plenamente su modelo clásico.

14 Ustedes pueden ver el proyecto Málaga,
15 CRD-53. Es una impresión del mapa con fotos aéreas y
16 el sitio de construcción. Les insto a que vayan al
17 sitio Web. La dirección está al final del anexo 63
18 del señor Hart. Entre los vídeos van a encontrar
19 también el proyecto Málaga, Las Olas y también un
20 recorrido de Las Olas desde que comenzó la
21 construcción, con una serie de fotos aéreas, con el
22 proyecto Málaga de 2012 que estaba en cero hasta un

2304

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 proyecto prácticamente terminando en el 2016.

2 Si Costa Rica no hubiera cerrado el
3 proyecto Las Olas estaría un año más avanzado que el

4 proyecto Málaga, desde el punto de vista de la
5 construcción, y tendría lotes mucho más grandes que
6 el proyecto Málaga. Y el éxito del proyecto Málaga
7 en el trayecto transcurrido desde el cierre de Las
8 Olas demuestra que tiene un 68 por ciento de
9 probabilidad de éxito, que es una cifra bastante
10 moderada y conservadora.

11 Ahora voy a concluir, porque se me está
12 acabando el tiempo, pero quería abordar muy
13 brevemente el tema de los daños morales y daños
14 indirectos a los cuales se ha hecho referencia
15 mínima hoy. Pero lo que quiero decir a título de
16 conclusión es que el enfoque de Costa Rica a las
17 pruebas que hemos escuchado hoy ha seguido el mismo
18 enfoque que en diciembre y que en los escritos
19 consiste en hacer ataques personales
20 injustificados contra los testigos expertos. Lo
21 hemos visto hoy con un funcionario público de la
22 misma demandada, con alegaciones e insultos

2305

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 injustificados. Lo hemos visto también en las
2 pruebas verbales y escritas del señor Hart, que hace
3 acusaciones totalmente injustificadas contra el
4 señor Abdala.

5 El Tribunal verá las tácticas y que

6 constituyen una distracción y que permean las
7 actuaciones de la demandada.

8 El Tribunal, en cambio, debe concentrarse
9 en los testimonios independientes de los señores
10 Briceño y Abdala, que están ayudando al Tribunal en
11 la mayor medida de lo posible. Gracias.

12 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
13 inglés): Gracias, señor Burn.

14 Señor Leathley.

15 ALEGATO DE CLAUSURA DE LA DEMANDADA

16 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
17 Gracias, señor presidente y miembros del Tribunal.
18 Nosotros no creemos que el testimonio del señor
19 Briceño de hoy haya servido a ningún fin en
20 particular. El señor Briceño fue presentado como una
21 prueba de último momento que requirió un intercambio
22 de último momento de testigos, pero no vimos nada

2306

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 persuasivo de su testimonio en este arbitraje.

2 Primero, su testimonio indica
3 recomendaciones que él hizo y que, según él, no se
4 cumplieron. Las pruebas muestran que esto no es
5 cierto. Nosotros dejamos en claro que se tomaron
6 medidas para abordar las recomendaciones y que hubo
7 una -- se llegó a una conclusión racional y, en
8 consecuencia, las quejas de la demandante

9 desapareció con esto. Se tomaron medidas y se llegó
10 a una conclusión y no es la conclusión que querían
11 las demandantes pero es razonable, se basa en el
12 derecho costarricense.

13 Segundo, el señor -- en cuanto al señor
14 Briceño, sus recomendaciones exceden en gran medida
15 lo que estaba autorizado a hacer. Tercero, la
16 credibilidad del señor Briceño tiene fallas. Y no lo
17 decimos para atacar su personalidad, sino más bien
18 porque mostró falta de diligencia y falta de
19 cuidado. Él cobró una pensión cuando no debería
20 haberlo hecho y posteriormente abordaremos sus
21 errores del análisis del derecho costarricense. Hizo
22 un análisis político cuando no debería haberlo

2307

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 hecho. El señor Briceño aceptó la candidatura, de lo
2 contrario su nombre no habría aparecido en los
3 periódicos oficiales. Y también realizó actividades
4 políticas que iban en contra de las entidades del
5 alcalde, el hombre a quien habría advertido en este
6 arbitraje.

7 También vemos la falta de independencia y
8 de objetividad del señor Briceño durante su
9 desempeño como auditor interno. El señor Briceño
10 advirtió que a pesar de que estaba a su alcance, no

11 examinó los expedientes relativos con la
12 investigación realizada por el SINAC, al mismo
13 tiempo admitiendo que el SINAC es el órgano
14 competente para determinar la existencia de
15 humedales en Costa Rica. Una revisión macro, como la
16 describió, de los expedientes significa que el señor
17 Briceño pasó por alto pruebas cruciales que hubieran
18 dado la base jurídica administrativa para apoyar la
19 decisión de la Municipalidad.

20 Cuarto, tenemos preguntas pendientes con
21 respecto a por qué un documento que se refiere al
22 punto de vista del proyecto de la demandante y que

2308

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 da instrucciones al auditor para que tome medidas
2 fue encontrado y verificado independientemente en el
3 expediente del auditor.

4 Veamos las recomendaciones a las que hizo
5 referencia el señor Briceño. El señor Briceño hizo
6 cuatro recomendaciones. La primera con respecto a la
7 intervención de la Municipalidad en la investigación
8 del Tribunal Ambiental. Al señor Briceño le
9 preocupaba la responsabilidad para la Municipalidad
10 si decidía intervenir en las investigaciones
11 iniciadas en el Tribunal Ambiental.

12 Segundo, la intervención o falta de
13 intervención de la Municipalidad en la investigación

14 del Tribunal Ambiental no tenía consecuencias
15 jurídicas reales para la Municipalidad. De acuerdo
16 con el artículo 111 de la Ley Orgánica Ambiental,
17 eran esos -- 184, el Tribunal Ambiental hizo
18 investigaciones ex officio, es decir, sin necesidad
19 de una queja formal. Segundo, la intervención o no
20 intervención de la Municipalidad en la investigación
21 del Tribunal Ambiental no representa actualmente una
22 responsabilidad para la Municipalidad. Si el

2309

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Tribunal Ambiental no encuentra responsabilidad en
2 los demandantes, la Municipalidad tampoco será
3 responsable. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley
4 Orgánica Ambiental, las municipalidades tienen el
5 deber de tomar medidas para proteger al
6 medioambiente.

7 Tercero, si la demandante piensa que los
8 actos de la Municipalidad eran ilícitos tenía vías
9 judiciales para impugnarlas ante los tribunales
10 administrativos de Costa Rica y buscar indemnización
11 por los daños emanados de la conducta de la
12 Municipalidad. Y, de la misma forma en que se
13 concluyó en la audiencia de diciembre, la demandante
14 no usó esas vías.

15 Después, la indicación de la ilegalidad de

16 la orden de suspensión de los permisos. El señor
17 Briceño admitió que él no atribuyó ninguna
18 importancia a las conclusiones de SINAC con respecto
19 a la existencia de humedales en el sitio y el
20 posible impacto de la construcción de la demandante
21 en el sitio. Admitió también que no estaba -- que no
22 estuvo presente durante las deliberaciones del

2310

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Consejo Municipal, así que no tiene ningún
2 conocimiento de lo que se conversó y cuáles son los
3 motivos por los cuales el Consejo Municipal decidió
4 suspender los permisos de construcción concedidos al
5 proyecto Las Olas. Lo que sabemos es que el Consejo
6 Municipal estaba al tanto del informe de SINAC,
7 mientras que él al parecer no lo estaba. El señor
8 Briceño reconoció la importancia del principio
9 precautorio en cuanto a los mandamientos judiciales
10 para parar obras que pudieran causar -- dañar al
11 medioambiente. Y a luz de las conclusiones del SINAC
12 y otras preocupaciones, la Municipalidad estaba
13 obligada a suspender las actividades que pudieran
14 causar daños a ecosistemas protegidos, de acuerdo
15 con el derecho costarricense.

16 Instamos al Tribunal a que deje de lado el
17 punto de vista del señor Briceño en comparación con
18 el testimonio (del señor) Jurado en cuanto al

19 funcionamiento del aparato estatal en cuanto a la
20 protección del medioambiente y la aplicación de
21 leyes ambientales. Si la Municipalidad decidió
22 suspender los permisos de construcción es porque

2311

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 había un gran interés en juego: la protección del
2 medioambiente en contraposición a las obras ilegales
3 de la demandante. No es por coincidencia que cada
4 organismo que intervino en la investigación del
5 proyecto Las Olas emitió órdenes judiciales cuando
6 tomaron conciencia del riesgo de daño ambiental:
7 SETENA, SINAC, el Tribunal Ambiental, los tribunales
8 penales y el Consejo Municipal. Así es como funciona
9 el sistema judicial de Costa Rica y los demandantes
10 deben ceñirse a este, o decidieron acatar este
11 sistema desde el día en que decidieron invertir en
12 Costa Rica.

13 El señor Briceño no es abogado ni está
14 bien informado. Por eso llegó a conclusiones
15 erróneas. Hoy el señor Briceño formuló una crítica
16 nueva del acuerdo -- de la decisión del acuerdo
17 municipal de marzo de 2011 que no habíamos escuchado
18 antes. El señor Briceño dijo hoy que de acuerdo con
19 el artículo 44 y 45 del Código Municipal no se
20 siguió el procedimiento apropiado en el Consejo

21 Municipal y como el Consejo Municipal no forma parte
22 de la administración activa no podía tomar esta

2312

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 decisión. Queremos reiterar que nada en su
2 declaración como testigo ni en las recomendaciones
3 que formuló a la Municipalidad planteaba esta falla
4 procesal.

5 Ahora, mostraremos en nuestros escritos
6 posteriores a la audiencia que esto es incorrecto y
7 mostraremos que además de no ser abogado no es
8 cuidadoso tampoco.

9 En tercer lugar, la tercera recomendación,
10 la confirmación de un grupo -- la conformación de un
11 grupo interinstitucional. El señor Briceño asesoró
12 al Consejo Municipal sobre cómo hacer esta tarea en
13 vez de que fuera una mera recomendación. La opinión
14 del señor Briceño se antepuso a la prohibición
15 interna de no coadministrar. Esta es una tarea
16 asignada exclusivamente por el artículo 38a) de la
17 ley de control interno al Consejo Municipal. El
18 señor Briceño, por lo tanto, se excedió en sus
19 facultades cuando trató de decirle a la
20 administración cómo debía actuar.

21 El cuarto punto, la reversión de la orden
22 de SETENA que levantó -- con respecto al documento

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 falsificado. El señor Briceño recomendó que el
2 Consejo Municipal revirtiera su orden judicial dado
3 que el SETENA había determinado que había elementos
4 insuficientes para determinar que el señor Aven
5 fuese responsable de la firma -- de la falsificación
6 de la firma. La Municipalidad de hecho adoptó la
7 recomendación del señor Briceño y revirtió su orden
8 en contra del proyecto Las Olas. Y la decisión del
9 Consejo Municipal es el adjunto R-129. Y en esa
10 época había tres cosas clave que se habían
11 producido: primero, la orden de SINAC había sido
12 confirmada por SINAC y por el Tribunal contencioso
13 administrativo, esto se encuentra en C-144, y
14 segundo, ya se estaba aplicando la orden de SETENA.
15 Esto se encuentra en el C-121. Tercero, una orden
16 judicial emitida por los tribunales de Parrita ya
17 estaba en vigor. Esto es el C-146 y esto es
18 fundamental.

19 El Tribunal debe preguntarse cuál es la
20 pertinencia del testimonio del señor Briceño. Cuál
21 es la pertinencia para la responsabilidad
22 internacional de Costa Rica de acuerdo con el

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 DR-CAFTA. Y confundidos por los comentarios del
2 señor Burn de que parece no tener ninguna
3 influencia. Pero tal vez le haya oído mal. La
4 respuesta es que no influye en la responsabilidad de
5 Costa Rica. Y esto forma parte de las fallas
6 profundas que ya ha encontrado en lo que dice el
7 señor -- el demandante con respecto al señor
8 Briceño. El señor Briceño formuló apenas
9 recomendaciones al Consejo Municipal y nada más. Sus
10 cartas al Consejo Municipal no equivalen a una
11 determinación definitiva o actos administrativos que
12 puedan declarar ningún derecho de terceros.

13 El señor Briceño admitió hoy que tuvo la
14 oportunidad de plantear estas preocupaciones en la
15 Contraloría pero que optó por no hacerlo. Ante la
16 falta de una determinación definitiva de la
17 Contraloría, la Municipalidad u órgano judicial que
18 pudiera haber respaldado las preocupaciones del
19 señor Briceño no dijo nada a favor de las
20 demandantes. Algunas de las recomendaciones del
21 señor Briceño son favorables a las demandantes y al
22 caso de las demandantes, pero eso no implica

2315

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 automáticamente que sean decisivas o que sean algo
2 demostrado de manera concluyente. O que establezcan
3 de manera concluyente un error o algo mal de parte

4 de Costa Rica. Sus recomendaciones no pueden tomarse
5 como base de esta conclusión. Y ahora, si la
6 Municipalidad participó o no como demandante en la
7 investigación del Tribunal Ambiental, no puede
8 considerarse como un incumplimiento de una
9 obligación internacional. La investigación del
10 Tribunal Ambiental contra el proyecto Las Olas
11 continuaría independientemente de la intervención de
12 la Municipalidad.

13 Ahora, si la suspensión de los permisos de
14 construcción se hizo con una base jurídica
15 apropiada, esto es cuestión para un Tribunal local y
16 no para un Tribunal internacional.

17 Los demandantes tuvieron en esa
18 oportunidad y siguen teniendo recursos
19 administrativos y judiciales para impugnar cualquier
20 medida cautelar contra ellos. Ahora si un organismo
21 interdisciplinario de la Municipalidad abordó una o
22 más de las recomendaciones de un auditor interno

2316

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 está fuera del ámbito del derecho internacional. Y
2 por último, incluso si la Municipalidad tardó en
3 revertir su medida cautelar después de enterarse de
4 que SETENA levantó su medida cautelar, otras medidas
5 cautelares emitidas por SINAC, por el Tribunal

6 Ambiental y por los tribunales seguían vigentes y
7 surtieron y surtían el mismo efecto sobre los
8 permisos de construcción de las demandantes. Nada
9 habría cambiado si la Municipalidad se hubiera
10 apresurado a revertir su medida cautelar porque
11 otros organismos ya habían suspendido el proyecto
12 hasta que se tomara una determinación definitiva
13 sobre la responsabilidad. Esa determinación depende
14 del retorno del señor Aven a Costa Rica para hacer
15 frente al caso, al proceso penal pendiente.

16 Es apropiado para mí en este momento
17 abordar algo que dijo el señor Burn y recalcarlo en
18 estas palabras de cierre. Él pidió al Tribunal que
19 hagan una inferencia adversa debido a la falta de
20 testigos. Y nosotros repetimos: los remitimos a
21 nuestras palabras de apertura cuando abordamos esto
22 claramente, los documentos son elocuentes, las

2317

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 demandantes tuvieron y siguen teniendo la
2 oportunidad de poner a prueba las supuestas
3 violaciones de la ley costarricense y las han pasado
4 por alto. Este no es el foro para resolver esta
5 controversia cuando las demandantes han pasado por
6 alto otros foros establecidos en la ley de Costa
7 Rica.

8 Brevemente abordaré el testimonio que

9 escucharon hoy en relación con los daños. Y quisiera
10 hacer algunos comentarios breves de clausura en
11 relación con el testimonio del señor Abdala, que
12 suplementaremos en los escritos posteriores a la
13 audiencia.

14 Como -- si bien una declaración de
15 responsabilidad en contra de Costa Rica sería algo
16 no visto antes, la metodología del señor Abdala no
17 ha sido puesta a prueba, no es fiable. Y utilizar
18 DCF ante la falta de una trayectoria los coloca a
19 ustedes en el Tribunal en el ámbito de la
20 especulación. El derecho internacional es muy claro.
21 Esa no es tarea de ustedes y pedirles eso a ustedes
22 es distorsionar gravemente la forma en que se

2318

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 evalúan los daños en el derecho internacional.
2 Segundo, emplear un factor probabilístico encima de
3 un cálculo de DCF equivale a admitir que el DCF por
4 sí solo no funciona, lo cual es cierto: no funciona.
5 Pero a pesar de que el factor probabilista es algo
6 que oculta un cálculo DCF incorrecto, también tiene
7 errores.

8 El doctor Abdala dijo que la experiencia
9 podría ser un factor pertinente e importante para
10 determinar la probabilidad de éxito. Las pruebas son

11 claras: las demandantes no sabían lo que estaban
12 haciendo y las pruebas muestran que no sabían
13 vender. Por lo tanto, esto significa una de dos
14 cosas: primero, que el proyecto nunca iba a
15 despegar, en gran parte debido a su falta de
16 experiencia y de conocimientos con respecto a la
17 construcción de centros turísticos; o, y esta es el
18 punto de vista del señor Abdala que pasa por alto la
19 pericia, la ausencia de ventas muestra que el
20 negocio no iba a despegar en el momento en que lo
21 analizamos.

22 En breve, no hay pruebas de que el doctor

2319

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 Abdala pudiera encontrar un comprador que estuviera
2 dispuesto a pasar estas pruebas de mercado porque
3 las demandantes estaban lidiando por encontrar un
4 comprador. Pero el mercado estaba muerto, como dijo
5 el doctor -- el señor Aven mismo.

6 Por último, el doctor Abdala basa su
7 modelo de daños en su plan de negocios, que es la
8 prueba fundamental, pero que está viciada justamente
9 debido a la falta de experiencia de las demandantes.
10 El Tribunal debería sentirse muy nervioso al
11 acercarse a una metodología que recurra a ese plan.

12 Si un plan de negocios desprolijo, es
13 suficiente como base para un reclamo de varios

14 millones de dólares en un mercado desfavorable en
15 relación con un proyecto frente al cual nadie
16 mostraba interés, rápidamente podríamos retirarnos
17 de este negocio. Porque, en teoría, podríamos decir
18 cosas que no se -- no están respaldadas en la
19 práctica que debe haber un comprador dispuesto en
20 algún lugar.

21 Por último, estamos poniendo en pantalla
22 diapositivas del informe del señor Hart, de su

2320

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 exposición de hoy. El análisis del doctor Abdala
2 toma los hechos y los convierte en ficción. Su
3 evaluación está lejos de ser conservadora, como dijo
4 el señor Burn. Es radical, encuentra un flujo de
5 caja que nunca existió y del cual no hay pruebas de
6 que pudiera existir. Estos diagramas ilustran esto
7 perfectamente. El enfoque del señor Hart es el
8 enfoque de mercado. Y el respaldo de esto es el
9 silencio ensordecedor cuando vemos que nadie más usa
10 la metodología del doctor Abdala. El doctor Abdala
11 cita datos de Estados Unidos. Señores miembros del
12 Tribunal: nosotros estamos trabajando en un caso de
13 Costa Rica en 2011 como para citar al señor Aven, el
14 mercado estaba muerto.

15 Gracias por su tiempo.

16 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
17 inglés): Muchas gracias, señor Leathley.

18 ASUNTOS DE PROCEDIMIENTO

19 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
20 inglés): Para confirmar solamente. Ustedes habían
21 pedido una prórroga de dos semanas para presentar
22 los escritos posteriores a la audiencia.

2321

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 A ver, tengo acá la resolución procesal 5.
2 Supuestamente, deberían entregarse el viernes 24 de
3 febrero. Ahora, cuando ustedes se refieren a una
4 prórroga de dos semanas, ¿significa esto que sería
5 el viernes 10 de marzo?

6 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Eso
7 es lo que nosotros entendemos, sí.

8 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
9 Sí, nosotros también.

10 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
11 inglés): El Tribunal tal vez quiera pedir a las
12 partes que presten especial atención a ciertos temas
13 en sus escritos. ¿Estarían ustedes dispuestos a
14 permitir que el Tribunal les haga llegar estos
15 puntos a principios de la semana próxima?

16 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Si
17 es a principios de la próxima semana, sí, nos parece
18 bien.

19 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
20 Sí, con todo placer abordaremos los puntos que el
21 Tribunal desee.

22 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del

2322

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 inglés): Porque el Tribunal no está seguro de que lo
2 hará, pero -- y les informaremos, por supuesto, si
3 lo haremos o si no lo haremos. Es decir, si queremos
4 plantear estos asuntos a ustedes. Ahora, si lo
5 hacemos, proponemos comunicárselos a principios de
6 la semana próxima.

7 Gracias.

8 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Yo
9 voy a hablar primero porque soy la demandante. Sí
10 quisiera agradecer a los miembros del Tribunal su
11 atención, antes y durante las audiencias que hemos
12 tenido. Por supuesto, agradecer a todos los demás
13 que han contribuido a estas actuaciones, al señor
14 Grob, a los taquígrafos, a los intérpretes, incluso
15 a mis oponentes y a sus testigos y peritos. Gracias.

16 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
17 Muchas gracias. Yo también quisiera hacerme eco de
18 los comentarios del señor Burn. Tengo un comentario
19 administrativo. Se hizo una referencia a una
20 revisión de una traducción, queremos que el Tribunal

21 tenga copia. No sé si los demandantes han tenido la
22 oportunidad de examinarla. De no ser así, la

2323

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 distribuiremos si hay ninguna objeción de la
2 demandante por correo electrónico.

3 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés): Sí,
4 sí podemos hacerlo por correo electrónico. Lo vi
5 brevemente pero no de manera suficiente. Esto me
6 recuerda que tenemos las memorias USB con el modelo
7 actualizado y mi colega se la va a entregar ahora.

8 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
9 inglés): También quisiera agradecer a las partes.
10 Como dije al cierre de la audiencia en diciembre, a
11 veces las declaraciones que se hacen y los
12 argumentos, y la emoción que permea estas audiencias
13 llevan a una parte que no tiene experiencia en este
14 tipo de audiencias o a alguien que sea ajeno a la
15 audiencia a pensar que son cuestiones de índole
16 personal. Pero ciertamente no lo son.

17 Y felicito a los abogados de ambas partes
18 por el profesionalismo con el cual se han conducido,
19 no solo hoy sino también en la audiencia de
20 diciembre.

21 Gracias por su paciencia a veces con la
22 otra parte. Gracias por permitir que la otra parte

- VERSIÓN CORREGIDA -

1 tome tiempo adicional cuando ese tiempo adicional
2 era necesario para que esa parte concluyera los --
3 sus alegatos.

4 Y por mi parte, el caso no ha terminado,
5 por supuesto, pero hasta ahora ha sido una verdadera
6 satisfacción escuchar los argumentos escritos y
7 verbales de ambas partes.

8 SEÑOR BURN (Interpretado del inglés):
9 Muchas gracias.

10 SEÑOR LEATHLEY (Interpretado del inglés):
11 Gracias.

12 PRESIDENTE SIQUEIROS (Interpretado del
13 inglés): Y gracias a todos los participantes,
14 Francisco, los taquígrafos y los intérpretes, y a
15 todos los demás que han colaborado. Agradecemos su
16 apoyo.

17 (Es la hora 18:28)

18

19

20

21

22

- VERSIÓN CORREGIDA -

CERTIFICADO DEL ESTENOTIPISTA DEL TRIBUNAL

Quien suscribe, Elizabeth Loreta Cicoria, Taquígrafa Parlamentaria, estenógrafa del Tribunal, dejo constancia por el presente de que las actuaciones precedentes fueron registradas estenográficamente por mí y luego transcritas mediante transcripción asistida por computadora bajo mi dirección y supervisión y que la transcripción precedente es un registro fiel y exacto de las actuaciones.

Asimismo dejo constancia de que no soy asesora letrada, empleada ni estoy vinculada a ninguna de las partes involucradas en este procedimiento, como tampoco tengo intereses financieros o de otro tipo en el resultado de la diferencia planteada entre las partes.

Elizabeth Loreta Cicoria, Taquígrafa Parlamentaria

D-R Esteno