

THIS COMMITMENT IS A CONTRACT CONTROLLED BY COSTA RICAN LAW. IT IS NOT A LEGAL OPINION, ABSTRACT, OR REPRESENTATION OF THE OWNERSHIP OF THE REALTY. THIS COMMITMENT IS NOT EFFECTIVE UNTIL THE PROPOSED BENEFICIARY ACKNOWLEDGES AND AGREES IN WRITING TO THE TERMS OF THE COMMITMENT AND THE TITLE GUARANTY OF PROPERTY TO BE ISSUED.

EI PRESENTE COMPROMISO ES UN CONTRATO REGIDO POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA. NO CONSTITUYE UNA OPINION LEGAL, RESUMEN, NI REPRESENTACION DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. LA EFICACIA DE ESTE COMPROMISO QUEDA SUJETA AL CONOCIMIENTO Y ACEPTACION POR ESCRITO DEL BENEFICIARIO PROPUESTO, DE LOS TERMINOS DEL PRESENTE COMPROMISO Y DE LA GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD A SER EMITIDA.

**COMMITMENT FOR ISSUANCE OF TITLE
GUARANTY OF PROPERTY FOR THE
REPUBLIC OF COSTA RICA
ISSUED BY**

**COMPROMISO PARA LA EMISION DE LA
GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD PARA LA
REPUBLICA DE COSTA RICA
EMITIDO POR**



STEWART TITLE GUARANTY COMPANY, a Texas Corporation, incorporated, organized and existing in accordance with the laws of the State of Texas, United States of America, hereinafter referred to as the "Company", hereby commits for ninety (90) calendar days, from the Effective Date hereof to issue its TITLE GUARANTY or GUARANTIES OF PROPERTY, in favor of the proposed Beneficiary(ies) named in Schedule "A", as owner or lender of the Realty or other right, in the Realty, all as described in Schedule "A", upon payment of the fees and charges thereof and compliance with and subject to the provisions of Schedules "A", "B" and "C" and the Conditions and Stipulations hereof.

STEWART TITLE GUARANTY COMPANY, una Compañía constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes del Estado de Texas, Estados Unidos de Norteamérica, en adelante referida como la "Compañía", se compromete durante un plazo de noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia del presente Compromiso, a emitir su(s) Garantía o Garantías de Título de Propiedad, a favor del (de los) Beneficiario(s) propuesto(s) nombrado(s) en el Anexo "A", en calidad de propietario o acreedor del Inmueble u otro derecho en el Inmueble descrito en el Anexo "A", ubicado en el Inmueble descrito en el Anexo "A", siempre y cuando haya pagado las cuotas y los cargos correspondientes y conforme a lo establecido en los Anexos "A", "B" y "C" y las Condiciones y Estipulaciones del presente .

This Commitment shall be effective only when the identity of the proposed Beneficiary(ies) and the Amount of Guaranty committed for have been inserted in Schedule "A", hereof by the Company.

Este Compromiso será efectivo únicamente cuando la identidad del (de los) Beneficiario(s) propuesto(s) y el Monto de la Garantía pactado haya(n) sido estipulado(s) por la Compañía en el Anexo "A" de este Compromiso.

(Continued on page 2)

(Continuado en la página 2)

In WITNESS WHEREOF, the Company has caused this Commitment to become valid and binding only when countersigned by an authorized signatory.

En virtud de lo anterior, la Compañía suscribe este Compromiso con la Fecha de Vigencia que señalada en el Anexo "A"; el Compromiso entrará en vigor y será de cumplimiento obligatorio únicamente cuando sea refrendado por un firmante autorizado.

Chairman of the Board
Presidente del Consejo de Administración



President
Presidente

Countersigned by:
Refrendado por:

Authorized Signatory
Firmante autorizado



Commitment Number **C-7504 2307**

This Commitment is preliminary to the issuance of such Title Guaranty of Property. The liability and obligation of the Company to the proposed Beneficiary(ies) shall be limited to the obligation to issue a Title Guaranty of Property, pursuant to the express terms of the Commitment, provided that the proposed Beneficiary(ies): (a) compl(y)ies with all terms of the Commitment within ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof; and (b) tenders the fees and all charges due to the Company in said time. All liability and obligations hereunder to issue a Title Guaranty shall cease and terminate ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof, or when the Title Guaranty of Property committed for shall issue, whichever occurs first.

Este Compromiso es preliminar a la emisión de dicha Garantía o Garantías de Título de Propiedad. La responsabilidad y obligación de la Compañía hacia el (los) Beneficiario(s) propuesto(s) quedará limitada a la obligación de emitir una Garantía de Título de Propiedad, conforme a los términos expresos establecidos en el presente Compromiso, siempre y cuando el (los) Beneficiario(s) propuesto(s): (a) cumpla(n) con todos los términos del presente Compromiso dentro del plazo de noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia del mismo; y (b) paga(n) las cuotas y demás cargos pagaderos a la Compañía durante dicho plazo. Toda la responsabilidad y obligaciones establecidas en este Compromiso cesarán y se darán por terminadas, en cuanto dicho plazo de noventa (90) días naturales se encuentre vencido o en cuanto sea emitida la Garantía de Título de Propiedad, de estas dos alternativas, la que suceda primero.

CONDITIONS AND STIPULATIONS

CONDICIONES Y ESTIPULACIONES

1. If the proposed Beneficiary(ies): a) has (have) or acquire(s) actual notice of any defect, lien, encumbrance, adverse claim or other situation of fact or law affecting the ownership of the Realty or any right or mortgage thereon (regardless of whether such notice appears in the Public Records) covered by this Commitment other than those shown in Schedule "B" hereof, and b) shall fail to disclose such information to the Company in writing, the Company shall be relieved from liability for any loss or damage and the Company may add said situation of fact or law as an Exception to an Amended Commitment and any Title Guaranty of Property to be issued. If the proposed Beneficiary does disclose such situation of fact or law, Company may add said situation of fact or law as an Exception to an Amended Commitment and any Title Guaranty of Property to be issued. If Company discovers any situation of fact or law after issuance of the Commitment and during its effective period and the proposed Beneficiary(ies) does (do) not have actual notice of said situation of fact or law, Company may issue an Amended Commitment provided that the proposed Beneficiary(ies): (a) has (have) not complied with the terms of this Commitment prior to the earlier of such time of discovery of the situation of fact or law or ninety (90) calendar days after the Effective Date of this Commitment and (b) has not tendered the fees and all charges due to the Company prior to the earlier of such time of discovery of the situation of fact or law or ninety (90) calendar days after the Effective Date of this Commitment.

1. En caso que el (los) Beneficiario(s) propuesto(s): a) tenga(n) conocimiento o reciba(n) aviso actual de cualquier defecto, gravamen, carga, reclamo contrario u otra situación de hecho o de derecho que afecte a la propiedad o derecho de la propiedad del Inmueble, o hipoteca sobre el Inmueble cubierta por este Compromiso (sin importar que dicho aviso aparezca o no en los Registros Públicos), salvo los señalados en el Anexo "B" del presente Compromiso, y b) no divulgará(n) dicha información por escrito a la Compañía, la Compañía se liberará y no será responsable por pérdida o daño alguno y puede agregar dicha situación de hecho o de derecho como una Excepción en un Compromiso Modificado y en cualquier Garantía de Título de Propiedad a emitirse. En caso de que el (los) Beneficiario(s) divulgue(n) dicha situación de hecho o de derecho, la Compañía la puede agregar como una Excepción en el Compromiso Modificado y en cualquier Garantía de Título de Propiedad a emitirse. Si la Compañía descubre cualquier situación de hecho o de derecho posterior a la emisión del Compromiso y durante su período de vigencia y el (los) Beneficiario(s) propuesto(s) no tiene(n) conocimiento real de dicho situación de hecho o de derecho, la Compañía puede emitir un Compromiso Modificado, siempre y cuando el (los) Beneficiario(s) propuesto(s): (a) no haya(n) cumplido con los términos de este Compromiso antes de la fecha en que se descubriera la situación de hecho o de derecho o antes de noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia de este Compromiso; y (b) que no haya(n) pagado las cuotas y todos los cargos pagaderos a la Compañía antes de la fecha de que se descubriera la situación de hecho o de derecho o antes de noventa (90) días naturales después de la Fecha de Vigencia de este Compromiso.

2. The limitations and definitions of the Conditions and Stipulations and the Exclusions from Coverage of the form of the Title Guaranty of Property committed for in favor of the proposed Beneficiary(ies), are hereby incorporated by reference and are made a part of this Commitment, except as modified herein.

2. Las limitaciones y definiciones contenidas en las Condiciones y Estipulaciones y en las Exclusiones de Cobertura del formulario de la(s) Garantía o Garantías de Título de Propiedad comprometidas a favor del (de los) Beneficiario(s) propuesto(s), quedan incorporadas por referencia y del cual forman parte del presente Compromiso, a excepción de las modificaciones expresamente señaladas en este Compromiso.

3. No action, demand or rights of action by the proposed Beneficiary(ies) relating to the status of the ownership of the Realty or right or the status of the Mortgage thereon covered by this Commitment arises under this Commitment: it neither indemnifies nor represents the ownership of the Realty. The sole obligation of the Company shall be to issue a Title Guaranty of Property in accordance with the terms of the Commitment, and that obligation shall exist only if the proposed Beneficiary(ies) compl(y)ies with the terms of the Commitment, and tenders the fees and all charges within ninety (90) calendar days after the Effective Date hereof.

3. Ninguna acción, demanda ni derechos para entablar acciones por parte del (de los) Beneficiario(s) propuesto(s) con respecto a la calidad de la propiedad del Inmueble o derecho sobre el Inmueble o la calidad de la Hipoteca correspondiente cubierta por este Compromiso, surge por el presente Compromiso, ya que el cual, no indemniza ni representa la propiedad del Inmueble. Únicamente representa la obligación de la Compañía de emitir una Garantía de Título de Propiedad conforme a los términos del Compromiso, y esta obligación existirá únicamente si el (los) Beneficiario(s) propuesto(s) cumple(n) con los términos del Compromiso y paga(n) las cuotas y todos los cargos dentro del plazo de los noventa (90) días naturales a partir de la Fecha de Vigencia de este Compromiso.

4. No action or actions or rights of action or commitment to indemnify any other party or parties not named herein arises under this Commitment.

5. If any claim, controversy and/or dispute arises and there is some conflict between the Spanish and English version of this Commitment, _____ is the "Chosen Language" in the case of such conflict, the Chosen Language shall control as related to such claim, controversy and/or dispute. In the event that a Chosen Language is not designated in the previous sentence, the Beneficiary and Company hereby agree that English shall apply and English shall be the Chosen Language.

4. Este Compromiso no dará lugar a acciones, demandas, ni derechos para entablar acciones, ni el compromiso de indemnizar a cualquier otra persona(s) no nombrada(s) en este Compromiso.

5. Si surge cualquier reclamo, controversia y/o disputa y hay algún conflicto entre la versión en idioma español y la versión en idioma inglés del presente Compromiso, _____ es el "Idioma Escogido" en el caso de tal conflicto el Idioma Escogido regirá todo lo relacionado con el reclamo, controversia y/o disputa. En el caso de que el idioma Escogido no haya sido designado en la frase anterior, El Beneficiario y la Compañía acuerdan que la versión en inglés prevalecerá y será considerado como el Idioma Escogido.

SCHEDULE A

GF No. 06-CR-03-0164-03

Effective Date: March 29, 2006 (12:06 hrs)

Commitment No. C-7504-2307

1. Guaranty or Guaranties to be issued:

(a) OWNER'S TITLE GUARANTY FOR COSTA RICA U.S. \$1,700,000.00

Proposed Owner Beneficiary: Bob Frederick Spence.

(b) LOAN TITLE GUARANTY FOR COSTA RICA U.S. \$N / A

Proposed Lender Beneficiary: N / A

Proposed Borrower: N / A

2. Subject to the other terms of this Commitment, Company requires a transfer of the ownership to the surface estate in satisfactory form from: Future Urban Developments STR, Sociedad Anónima to Bob Frederick Spence.

3. The Realty referred to in this Commitment is described as the ownership to the surface estate in:

Parcel located in the Province of Guanacaste, County of Santa Cruz and District of Cabo Velas and recorded at the Public Registry, Realty Section, under Folio Real N°125629-000, and being described as **NORTE** (north): Celica Real State Developments, Sociedad Anónima, **SUR** (south): Lote N° 2 de Corporación Hotelera playa Tortuga, Sociedad Anónima, **ESTE** (east): calle pública (public road), and **OESTE** (west): Zona Pública Inalienable de 50,00 metros propiedad del Estado Costarricense (inalienable maritime public zone), and more particularly described by survey plan number G-835927-2003, dated January 15, 2003, attached hereto and made a part hereof for all purposes.


DISCLAIMER

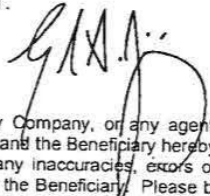
Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

SCHEDULE B
EXCEPTIONS FROM COVERAGE

GF No. 06-CR-03-0164-03

The Title Guaranty to be issued will be subject to the Exclusions from Coverage of the Title Guaranty, the Conditions and Stipulations thereof, the terms and conditions of the instrument creating the estate indemnified, if any, shown in Schedule A, and to the following matters that will be additional exceptions from the coverage of the Title Guaranty:

1. Any discrepancies, conflicts, overlaps, or shortages in area or boundary lines, or any encroachments, or protrusions or any overlapping of improvements.
2. Taxes or other charges or assessments of any kind for the year 2004 and subsequent years, and subsequent taxes, charges, or assessments for prior years. Not yet due and payable.
3. Taxes or other charges or assessments that are not shown by receipts and statements secured by the notary public in connection with the transactions that will vest the ownership or interest to be indemnified.
4. Rights of parties in possession.
5. The following matters and all terms, provisions and conditions of the instruments creating or evidencing said matters (insert specific exceptions):
6. Discrepancy in the north and south boundary description of subject Realty as shown on certificación de propiedad and survey plan number G-835927-2003, dated January 15, 2003. Whereas the certificación de propiedad shows the boundaries as described in Schedule A number Three (03) hereto, the survey plan shows: **NORTE** (north): Banco Improsa, Sociedad Anónima, and **SUR** (south): Banco Improsa, Sociedad Anónima.
7. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, stipulations and easements, and any other loss and/or conflict arising out of the Proceso de Información Posesoria (Title Adjudication through Adverse Possession), or contained in the: Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°139, dated June 14, 1941; and Ley de la Zona Marítimo Terrestre (Maritime Zone Law), Law N° 6043, dated March 02, 1977, Reglamento la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre (Bylaw of the Maritime Zone Law), Decreto Número 7841-P, dated December 16, 1977, and any modification thereto, as may be made from time to time, as shown in documents recorded at the Public Registry, Property Section, under book 290, entry number 07308, consecutive 01, sequence 0901, and subsequence 001, book 309, entry number 01645, consecutive 01, sequence 0901, subsequence 001; and book 1993, page 567, entry number 01; book 2220, page 377, entry number 01.



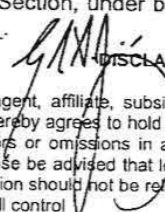
DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

**CONTINUATION OF SCHEDULE B
EXCEPTIONS FROM COVERAGE**

GF No. 06-CR-03-0164-03

8. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, stipulations and easements, and any other loss and/or conflict arising out of the Proceso de Información Posesoria (Title Adjudication through Adverse Possession), or contained in the: Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°139, dated June 14, 1941; Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°4545, dated March 20, 1970, Ley de Urbanización Turística Zona Marítimo Terrestre, Law N°4558, particularly transitory III, Law N°4847, Law N°7575, dated February 13, 1996 and Ley de la Zona Marítimo Terrestre (Maritime Zone Law), Law N° 6043, dated March 02, 1977, Reglamento la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre (Bylaw of the Maritime Zone Law), Decreto Número 7841-P, dated December 16, 1977, and any modification thereto, as may be made from time to time, as shown in documents recorded at the Public Registry, Property Section, under book 386, entry number 15831, consecutive 01, sequence 0800, and subsequence 001, and book 2219, page 141, entry number 01.
9. Rights, terms, conditions, stipulations, easements, prohibitions, restrictions and reservations contained in the Ley de Titulación de Tierras, Law N°5064, dated August 22, 1972, as shown in document recorded at the Public Registry, Property Section, under under book 309, entry number 01645, consecutive 01, sequence 0901, and subsequence 001; book 312, entry number 04658, consecutive 01, sequence 0905, subsequence 001; and book 2294, pages 105 and 112, entry number 01.
10. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, prohibitions and stipulations contained in Ley Forestal (Forestry Law), Law N° 7575, dated February 13, 1996, and modified by Ley N°7609, dated June 11, 1996 and by Ley N° 7761, dated April 02, 1998, particularly Articles 27, 33 y 34, as contained in visado N° 0023, dated January 13, 2003, Government Decree number 20518 issued by Ministerio de Recursos Naturales, Energías y Minas, regarding the location of the Parcel described in Schedule A number three (03) within Parque Nacional Marino Las Baulas and as shown on survey plan number G-835927-2003, dated January 15, 2003, recorded at the Catastro Nacional, Registro Nacional.
11. Rights, terms and conditions of Plazo de Convalidación (Validation Period) concerning the rectificación de medida (rectification of the measurement) of the Realty described in Schedule A, hereto, recorded at the Public Registry, under book 527, entry number 19504, consecutive 01, sequence 0003, subsequence 001, initiated on January 08, 2004 and effective period until January 08, 2007.
12. Terms, conditions and stipulations, contained in deed dated _____, 200__, from Future Urban Developments STR, Sociedad Anónima to Bob Frederick Spence, recorded at the Public Registry, Realty Section, under book ____, entry number _____ and consecutive _____, on _____, 200__.


DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

SCHEDULE C

GF No. 06-CR-03-0164-03

Schedule B of the Title Guaranty to be issued also will contain exceptions with respect to the following matters that may affect the ownership or interest to the herein above-described Realty unless the following matters are disposed of to the satisfaction of the Company at or prior to the date of the issuance of the Title Guaranty:

1. Instrument (s) creating the estate or interest to be indemnified must be approved by the Company executed and promptly recorded and an appropriate preventive notice must be recorded.
2. Satisfactory evidence that the seller and/or buyer is in good standing with applicable governmental authorities, where applicable, and complies with existing laws, is duly recorded with applicable governmental authorities and/or registries, where applicable, and that the signatories are authorized to execute the instruments creating the estate or interest to be indemnified.
3. Satisfactory evidence that no person occupying the Realty or any portion thereof owns or claims any interest therein, either personally or by right of another, adverse to the person shown in Schedule A, paragraph 2.
4. Payment of the full consideration to, or for the account of, the grantors or mortgagors.
5. Payment of all fees, taxes, charges and assessments levied against the subject state or interest, which are currently due and payable or which will be due in connection with the transfer to the proposed Beneficiary and copies of all tax receipts for the last five (5) years shall be furnished to the Company.
6. Satisfactory evidences that all improvements and/or alterations thereto are completed and accepted by the owner.
7. Any defect, lien, encumbrance or other matter affecting or that may affect ownership or interest to be indemnified, which may be filed or recorded or which may arise subsequent to the effective date hereof.
8. The Company requires a copy of a current certificación de propiedad.
9. The Company requires the amendment of the north and south boundaries of subject Realty, and to be provided with a copy of the recorded instrument.

DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

CONTINUATION OF SCHEDULE C

GF No. 06-CR-03-0164-03

10. The Company requires the Realty described in Schedule A, number three (03) to be properly recorded at the Municipality of Santa Cruz, Province of Guanacaste, under the name of Bob Frederick Spence for tax purposes and satisfactory proof that payment of taxes are current.
11. The Company requires the deed from Future Urban Developments STR, Sociedad Anónima to Bob Frederick Spence, to be recorded at the Public Registry, Realty Section, and to be provided with a copy of the recorded instrument.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. F. Spence', written in a cursive style.

DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control

Debit Wire Amount	Process Date Time	Wire Service Wire Detail	Status
1,000,000.00	04/06/2006 11:07 AM CT	To: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Corresponding Bank: [REDACTED] Wire Service Reference Number: [REDACTED] [REDACTED] Message Number: [REDACTED] PC Reference/Confirmation Number: [REDACTED] Value Date: 04/06/2006 Text: [REDACTED]	REDACTED COMPLETE
COMPLETED TIMESTAMP 04/05/2006 05:56 PM CT			
-500,000.00 Account Net Total			
-500,000.00 Net Total For Bank 121000248(USD)			
-500,000.00 Net Grand Total For Currency (USD)			

---- END OF REPORT ----

S. PLAYA GRANDE

TITLE GUARANTY OF PROPERTY FOR THE REPUBLIC OF COSTA RICA

GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD PARA LA REPUBLICA DE COSTA RICA

TITLE GUARANTY OF PROPERTY
FOR THE REPUBLIC OF COSTA RICA
ISSUED BY

GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD
PARA
LA REPUBLICA DE COSTA RICA
EMITIDA POR



THIS TITLE GUARANTY OF PROPERTY IS A CONTRACT OF INDEMNIFICATION CONCERNING THE SITUATIONS OF FACT OR LAW AS EXPRESSED HEREIN. THIS TITLE GUARANTY OF PROPERTY IS NOT A LEGAL OPINION, ABSTRACT, OR REPRESENTATION OF PROPERTY OWNERSHIP.

ESTA GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD ES UN CONTRATO DE INDEMNIZACION REFERENTE A LAS SITUACIONES DE HECHO O DE DERECHO TRATADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. ESTA GARANTIA DE TITULO DE PROPIEDAD NO CONSTITUYE UNA OPINION LEGAL, EXTRACTO, O REPRESENTACION DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

SUBJECT TO THE EXCLUSIONS FROM COVERAGE, THE EXCEPTIONS FROM COVERAGE CONTAINED IN SCHEDULE B AND THE CONDITIONS AND STIPULATIONS, STEWART TITLE GUARANTY COMPANY, incorporated, organized and existing in accordance with the laws of Texas, U.S.A., herein called the Company, agrees to indemnify the party (parties) designated as Beneficiary in Schedule A hereof, as of Date of Title Guaranty of Property shown in Schedule A, as appears from the Public Records, against loss or damage, not exceeding the Amount of Title Guaranty of Property stated in Schedule A, sustained or incurred by the BENEFICIARY(IES) by reason of:

SUJETO A LAS EXCLUSIONES DE COBERTURA, LAS EXCEPCIONES DE COBERTURA CONTENIDAS EN EL ANEXO B Y LAS CONDICIONES Y ESTIPULACIONES, STEWART TITLE GUARANTY COMPANY, una compañía constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes del Estado de Texas, E.E.U.U., en adelante "la Compañía", acuerda indemnizar a la parte designada como Beneficiario en el Anexo A del presente contrato, a partir de la Fecha de Garantía de Título de Propiedad indicada en el Anexo A del presente contrato, según consta en los Registros Públicos, en contra de pérdidas o daños, sin exceder del monto de la Garantía de Título de Propiedad estipulado en el Anexo A, sufridos por el (los) Beneficiario(s) a causa de que:

1. Ownership of the Realty or other rights in the real property described in Schedule A, being vested other than as stated therein;
2. Any Defect upon the Realty;
3. Any lien, annotation, encumbrance or attachment upon the Realty;
4. Any easement or servitude upon the Realty recorded in the Public Records;
5. Lack of a right of access to and from the Realty;
6. Any monetary judgment binding as a lien or attachment on the Realty recorded in the Public Records;
(Continued on Page 2)

1. La propiedad del Inmueble u otros derechos reales del mismo, sean distintos a los descritos en el Anexo A;
2. Cualquier Defecto sobre el Inmueble;
3. Cualquier gravamen, anotación, carga o embargo sobre el Inmueble;
4. Cualquier servidumbre sobre el Inmueble inscrita en los Registros Públicos;
5. La falta de un derecho de acceso desde y hacia el Inmueble;
6. Cualquier gravamen, embargo, o demanda de responsabilidad civil sobre el Inmueble inscrita en los Registros Públicos;
(Continuado en la página 2)

In Witness Whereof, Stewart Title Guaranty Company, has caused this Title Guaranty of Property to be signed and sealed by its duly authorized officers as of Date of Title Guaranty of Property shown in Schedule A.

En fe de lo cual, Stewart Title Guaranty Company ha dispuesto que la presente Garantía de Título de Propiedad sea firmada, rubricada, y sellada por sus representantes debidamente autorizados en la Fecha de Garantía de Título de Propiedad señalada en el Anexo A.

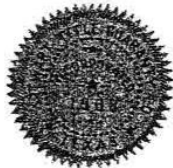
Chairman of the Board
Presidente del Consejo
de Administración



President
Presidente

Countersigned by:
Refrendado por:

Authorized Signatory
Firmante autorizado
STEWART COSTA RICA ABC, S.A.
San José, Republic of Costa Rica



7. The invalidity due to forgery of any document recorded in the Public Records upon which ownership of the Realty is based;
8. The invalidity due to the lack of capacity, fraud, duress, incompetency or other legal disability of any document recorded in the Public Registry upon which ownership of the Realty is based;
9. The invalidity of any document recorded in the Public Registry upon which ownership of the Realty is based because it was not properly or duly authorized, signed, sealed, acknowledged, delivered or recorded;
10. The invalidity or unenforceability of the lien of the Indemnified Mortgage upon the Realty, if any;
11. The priority of any lien or encumbrance over the lien of the Indemnified Mortgage;
12. The invalidity or unenforceability of any assignment of the Indemnified Mortgage, provided that such assignment is shown in Schedule A, or the failure of the assignment shown in Schedule A to vest title to the Indemnified Mortgage in the named assignee free and clear of all liens.

The Company will also pay the costs, attorneys' fees and expenses incurred in defense of the ownership of the Realty or the lien of the Indemnified Mortgage, but only to the extent provided in the Conditions and Stipulations.

EXCLUSIONS FROM COVERAGE

The following situations of fact or law are expressly excluded from the coverage of this Title Guaranty of Property and the Company will not pay loss or damage, costs, attorneys' fees or expenses which arise by reason of:

1. Any decree, law, ordinance, governmental regulation or governmental police power (including but not limited to building and zoning laws, ordinances, or regulations of any Province, Municipality, County, District, the government of the Republic of Costa Rica, or of other governmental entities) restricting, regulating, prohibiting or relating to:
 - (a) the occupancy, use, or enjoyment of the Realty;
 - (b) the character, dimensions or location of any improvement now or hereafter erected on the Realty;
 - (c) separation in ownership or a change in the dimensions or area of the Realty or any parcel by means of segregation or by other means of which the Realty is or was a part;
 - (d) limitations on size or quantity of ownership; or,
 - (e) environmental protection, regulation or the effect of any violation of these laws, laws which regulate the protection of archeological treasures, statutes, ordinances or environmental regulations.
2. Rights of eminent domain, forfeiture, confiscation, expropriation or taking of land by any state, province, district, county, municipality, territory or governmental entity of the Republic of Costa Rica unless notice of the exercise has been recorded in the Public Records at Date of Title Guaranty:
 - (a) for any purpose (lawful or otherwise);
 - (b) by insurrection, rebellion, revolution, civil war, military or usurped power, through the efforts of a political, revolutionary or military or quasi military group not recognized as being the lawfully constituted government of the Nation or one of its subentities.
3. Defects, liens, encumbrances, adverse claims or other situations of fact or law:
 - (a) created, suffered, assumed or agreed to by a Beneficiary or by the individual, entity or other person named in Schedule A, paragraph 2;
 - (b) not known to the Company, not recorded in the Public Records at Date of Title Guaranty of Property, but known by the Beneficiary or to the individual, entity or other person named in Schedule A, paragraph 2, and not disclosed in writing to the Company by the Beneficiary prior to the date the Beneficiary became the Beneficiary under this Title Guaranty of Property;
 - (c) resulting in no loss or damage to the Beneficiary;
 - (d) attaching or created subsequent to Date of Title Guaranty;
 - (e) resulting in loss or damage which would not have been sustained if the Beneficiary or the individual, entity or other person named in Schedule A, paragraph 2 had paid fair market value for the estate or interest in the Realty or indemnified Mortgage;

7. La invalidez por falsificación de cualquier documento inscrito en los Registros Públicos mediante el cual se sustente la propiedad del Inmueble;
8. La invalidez por falta de capacidad, fraude, coacción, dolo o cualquier otro vicio legal, de cualquier documento inscrito en los Registros Públicos mediante el cual se sustente la propiedad del Inmueble;
9. La invalidez de cualquier documento mediante el cual se sustente la propiedad del Inmueble inscrito en los Registros Públicos por no haber sido apropiado o debidamente autorizado, firmado, sellado, reconocido, entregado o registrado;
10. La invalidez o la inejecutabilidad del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, si la hubiera, sobre el Inmueble;
11. La precedencia de cualquier gravamen o carga que desplace la jerarquía del gravamen de la Hipoteca Indemnizada;
12. La invalidez o inejecutabilidad de cualquier cesión de la Hipoteca Indemnizada, siempre y cuando dicha cesión se detalle en el Anexo A, o en caso de que la cesión referida en el Anexo A no logre realizar el traspaso del título de la Hipoteca Indemnizada al cesionario designado de manera que dicho título quede limpio y libre de gravámenes.

La Compañía pagará, además, los costos, honorarios de abogado y otros gastos que se incurra en defensa de la propiedad del Inmueble o del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, si lo hubiere, pero sólo en la medida de lo dispuesto en las Condiciones y Estipulaciones.

EXCLUSIONES DE COBERTURA

Las siguientes situaciones de hecho o de derecho quedan expresamente excluidas de la cobertura de esta Garantía de Título de Propiedad, y la Compañía no pagará pérdidas o daños, costos, honorarios de abogado u otros gastos que provengan a causa de:

1. Cualquier decreto, ley, ordenanza, reglamento o "police power" o una resolución estatal o derecho y potestad de todo gobierno de crear y hacer cumplir leyes que provean la seguridad, salud y bienestar social, (incluyendo pero no limitado a las leyes, ordenanzas o reglamentos relativos a construcción y zonificación de cualquier Provincia, Municipalidad, Cantón, Distrito, el gobierno de La República de Costa Rica, o cualquier otra entidad gubernamental) que restrinja, regule, prohíba o se relacione a:
 - (a) la ocupación, uso y disfrute del Inmueble;
 - (b) la naturaleza, dimensiones o ubicación de cualquier mejora realizada en el presente o en el futuro en el Inmueble;
 - (c) división del derecho del propiedad o un cambio de las dimensiones o superficie del Inmueble o de cualquier parcela por segregación o por cualquier otro medio del cual al Inmueble forme o haya formado parte;
 - (d) limitaciones en cuanto al tamaño o a la proporción en la propiedad; o,
 - (e) protección ambiental, regulación o el efecto de cualquier infracción de dichas leyes, o las leyes que regulan la protección de tesoros arqueológicos, estatutos, ordenanzas o reglamentos ambientales.
2. Derechos de dominio eminente, decomiso, expropiación o confiscación del terreno o su compra forzosa por dominio eminente por parte cualquier entidad estatal, provincia, municipalidad, cantón, distrito, territorial o gubernamental de la República de Costa Rica, a menos que exista notificación del ejercicio de dicha gestión y que se encuentre anotada en los Registros Públicos antes de la Fecha de Garantía de Título de Propiedad:
 - (a) por cualquier motivo (lícito o ilícito);
 - (b) por insurrección, rebelión, revolución, alzamiento, guerra civil, poder militar o usurpado, mediante la actividad de grupos políticos, revolucionarios, militares o paramilitares no reconocidos como el gobierno legítimamente constituido en la Nación o de alguna de sus subentidades.
3. Defectos, gravámenes, cargas, reclamos contrarios u otras situaciones de hecho o de derecho:
 - (a) creados, sufridos, asumidos o convenidos por el Beneficiario o por el individuo, entidad u otra persona cuyo nombre aparece en el Anexo A, párrafo 2;
 - (b) no conocidos por la Compañía ni inscritos en los Registros Públicos a la Fecha de la Garantía de Título de Propiedad, pero que fueran del conocimiento del Beneficiario o por el individuo, entidad u otra persona cuyo nombre aparece en el Anexo A, párrafo 2, sin que éste lo haya comunicado por escrito a la Compañía, previo a constituirse en Beneficiario de esta Garantía de Título de Propiedad;
 - (c) que no ocasionen pérdidas o perjuicios al Beneficiario;
 - (d) que afecten o que sean creados con posterioridad a la Fecha de la Garantía de Título de Propiedad;
 - (e) que ocasionen pérdidas o daños y/o perjuicios que el Beneficiario o el individuo, entidad u otra persona cuyo nombre aparece en el Anexo A, párrafo 2, no hubieran sufrido si hubiese(n) pagado el valor razonable de mercado por la propiedad o interés en el Inmueble o Hipoteca Indemnizada;

- (d) "Knowledge" or "Known": information known by the Beneficiary, not constructive knowledge that is defined as notice that may be imputed to a Beneficiary by reason of the Public Records as defined in this Guaranty, and other records which impart actual notice of matters affecting the Realty;
- (e) "Realty": the Realty described or referred to in SCHEDULE A, and improvements affixed thereto that by law constitute Real Property. The term "Realty" does not include any of the following: (i) property beyond the lines of the area described or referred to in SCHEDULE A; (ii) any utilities; (iii) any right, interest, estate or easement in abutting streets, roads, avenues, alleys, lanes, ways, highways (whether adopted or not), rivers, waterways, or other excluded interest;
- (f) "Mortgage": security interest encumbering the Realty;
- (g) "Public Records": the inscriptions in the Books of the National Registry of the Republic of Costa Rica, in its Property, Mortgage, Cadastral and Commercial Sections that impart constructive notice of matters relating to the Realty to third parties and/or purchasers for value and without knowledge;
- (h) "Access": a legal right of access to the Realty and not the physical condition of the access. The coverage provided as to access does not indemnify the adequacy or sufficiency of the access for the use intended;
- (i) "Defect": the invalidity, inaccuracy, or other lack of enforceability of any document conveying ownership of the Realty or any part thereof that causes ownership to be vested other than as stated in SCHEDULE A;
- (j) "Date of Title Guaranty": the date set forth in SCHEDULE A to this Title Guaranty of Property.

2. CONTINUATION OF TITLE GUARANTY OF PROPERTY.

- (a) After Acquisition of Property Ownership. The coverage provided by this Title Guaranty of Property shall continue in force from the Date of Title Guaranty in favor of:
 - (i) a Lender Beneficiary who acquires all or any part of the estate or right in the Realty by foreclosure, conveyance in lieu of foreclosure, or other legal manner which discharges the Indemnified Mortgage; and/or,
 - (ii) a transferee of the estate or right so acquired from a Beneficiary which is a corporate entity, provided that the transferee is the parent or wholly owned subsidiary of the indemnified corporation, and their corporate successors by operation of law and not by purchase; subject to any rights or defenses the Company may have against any predecessor Beneficiary.
- (b) After Conveyance of the Ownership of the Realty. The coverage provided by this Title Guaranty shall continue in force as of the Date of Title Guaranty in favor of an Owner Beneficiary only so long as an Owner Beneficiary retains an estate or right in the Realty or for so long as an Owner Beneficiary shall have liability by reason of covenants made or given by an Owner Beneficiary in any transfer or conveyance for valuable consideration of the estate or right in the Realty. Provided, however, this Title Guaranty shall not continue in force in favor of any transferee from the Lender Beneficiary of an estate or right in the Realty or in favor of a transferee of any indebtedness secured by a Mortgage given to a Lender Beneficiary provided that nothing shall affect the coverage afforded under Condition of Guaranty 2(a)(ii).
- (c) Amount of Guaranty. The Amount of Guaranty after acquisition or after further transfer shall in neither event exceed:
 - (i) if the Owner Beneficiary: the Amount of Title Guaranty stated in SCHEDULE A, and as may be further modified by these conditions; and,
 - (ii) if the Lender Beneficiary, the lesser of:
 - (a) the Amount of Title Guaranty stated in SCHEDULE A; or,
 - (b) the amount of the principal of the indebtedness secured by the Indemnified Mortgage as of Date of Title Guaranty, interest thereon, expenses of foreclosure, amounts advanced pursuant to the Indemnified Mortgage to guarantee compliance with laws or to protect the lien of the Indemnified Mortgage prior to the time of acquisition of the estate or right in the Realty, and secured thereby and reasonable amounts expended to prevent deterioration of improvements but reduced by the amount of all payments made, if any.

- (d) "Conocimiento" o "Conocido": información conocida por el Beneficiario, imputable al mismo, que no sea implícita o sobrentendida. Se entiende por información implícita o sobrentendida, aquella información que consta en los Registros Públicos, tal y como se definen en la presente Garantía, o cualquier otro registro que brinde información real de asuntos que afecten el Inmueble;
- (e) "Inmueble": el Inmueble descrito o mencionado en el ANEXO A, junto con las mejoras realizadas al mismo que por ley constituyan bienes inmuebles. El término "Inmueble" no incluye lo siguiente: propiedad más allá del área descrita o mencionada en el Anexo A; (ii) cualquier servicio público; (iii) cualquier derecho, interés, propiedad o servidumbre en calles, caminos, avenidas, callejones, vías, autopistas (adoptadas o sin adoptar) ríos, canales, u otro interés excluido;
- (f) "Hipoteca": garantía real constituida sobre el Inmueble;
- (g) "Registros Públicos": las inscripciones en los Libros del Registro Nacional de la República de Costa Rica, en sus Secciones de Propiedad, Hipotecas, Catastro y Mercantil y que imparten publicidad a las situaciones de hecho o de derecho relacionadas al Inmueble, para surtir efectos ante terceros y/o compradoras de buena fé;
- (h) "Acceso": un derecho legal de acceso al Inmueble y no las condiciones físicas de dicho acceso. La cobertura provista en cuanto al acceso no indemniza la suficiencia o idoneidad de dicho acceso respecto del uso para el cual está destinado;
- (i) "Defecto": invalidez, inexactitud, u otro factor que resulte en la inejecutabilidad de cualquier documento que traspase la propiedad del Inmueble o de cualquier porción del mismo, y que cause que dicha propiedad sea transmitida en forma diferente de la estipulada en el ANEXO A;
- (j) "Fecha de la Garantía del Título de Propiedad": la fecha señalada en el ANEXO A de esta Garantía de Título de Propiedad.

2. CONTINUACIÓN DE LA GARANTÍA DE TÍTULO DE PROPIEDAD.

- (a) Después de la Adquisición de la Propiedad del Inmueble. La cobertura bajo esta Garantía del Título de Propiedad continuará vigente a partir de la Fecha de la Garantía de Título de Propiedad a favor de:
 - (i) un Beneficiario Acreedor que adquiera, en su totalidad o en cualquier parte, la propiedad o derecho del Inmueble, por ejecución hipotecaria, dación de pago o por otro medio legal que cancele el gravamen de la Hipoteca Indemnizada; y/o,
 - (ii) un adquirente de la propiedad o derecho adquirido del Beneficiario, cuando sea una persona jurídica, siempre y cuando dicho adquirente sea la compañía matriz o subsidiaria enteramente controlada por la persona jurídica indemnizada, y a sus sucesores en sociedad, por operación de ley y no por medio de compra y estará sujeto a cualquier derecho o defensa que la Compañía tenga en contra de cualquier Beneficiario precedente.
- (b) Después del Traspaso de la Propiedad del Inmueble. La cobertura bajo esta Garantía de Título de Propiedad continuará vigente a partir de la Fecha de Garantía de Propiedad a favor de un Beneficiario Propietario, siempre y cuando dicho Beneficiario Propietario conserve la propiedad o derecho en el Inmueble, o siempre que el Beneficiario Propietario tenga responsabilidad en virtud de convenios pactados por el Beneficiario Propietario en cualquier cesión o traspaso de la propiedad o derecho en el Inmueble por contraprestación onerosa. Sin embargo, esta Garantía de Título de Propiedad no continuará vigente a favor de ningún cesionario del Beneficiario Acreedor, de una propiedad o derecho en el Inmueble o a favor de un cesionario de cualquier deuda garantizada por una Hipoteca otorgada a un Beneficiario Acreedor con tal de que nada afecte la cobertura proporcionada bajo la Condición de Garantía 2(a)(ii).
- (c) Monto de la Garantía. El Monto de la Garantía después de adquisición o traspaso subsecuente no deberá exceder, en ninguno de estos casos:
 - (i) tratándose del Beneficiario Propietario: el Monto de la Garantía de Título de Propiedad establecida en el ANEXO A, y según las modificaciones adicionales que dispongan estas condiciones; y,
 - (ii) tratándose del Beneficiario Acreedor, el monto menor entre:
 - (a) el Monto de la Garantía de Título de Propiedad establecida en el ANEXO A; o
 - (b) la suma del principal de la deuda garantizada por la Hipoteca Indemnizada desde la Fecha de la Garantía de Título de Propiedad, el interés devengado, gastos de ejecución hipotecaria, las sumas pagadas como anticipos en virtud de la Hipoteca Indemnizada para garantizar el cumplimiento de las leyes o para proteger el gravamen de la Hipoteca Indemnizada antes del momento de la adquisición de la propiedad o derecho en el Inmueble y garantizados por el mismo, y las sumas razonables incurridas para evitar el deterioro de las mejoras, dicho Monto será disminuido en una cantidad correspondiente a todos los pagos hechos, si los hubiera.

- (f) rights of any governmental authority or administrative agent of the Republic of Costa Rica over the subsoil, minerals, stones, any fossil substances, deposit products, petroleum, hydrocarbons or any other substance pertaining to the Realty and related rights to use the surface, of any nature or origin, subsidence caused by the exercise of such rights, air rights or air space for purposes of extraction and utilization of the same; and,
 - (g) riparian rights, water rights or any other rights of possession or ownership of submerged land, filled-in lands, on the beds or waters or banks of streams, rivers, tidelands, coastal zones, lakes, lagoons, estuaries, tributaries, ravines, springs, underground waters or other waters.
4. The refusal of any person or entity to purchase, lease or lend money based on the ownership or other rights covered hereby in the Realty described in Schedule A.
 5. Any claim against the Beneficiary or unenforceability of the lien of the Indemnified Mortgage, if any, resulting from the inability or failure of the Beneficiary or owner of the Realty, or its agents, at Date of Title Guaranty, or the inability or failure of any subsequent owner of the Realty, or its agents, or any subsequent assignee and/or owner of the indebtedness, to comply with applicable doing business laws, foreign investment, maritime zone and/or border zone laws.
 6. Invalidity or unenforceability of the lien of the Indemnified Mortgage, if any, or claim thereof, which arises out of the transaction evidenced by the Indemnified Mortgage and is based upon usury, the Law of Competition and Effective Defense and Protection of the Consumer or any other similar laws.
 7. Any claim, which arises out of the transaction creating the interests indemnified by this Title Guaranty, by reason of the operation of bankruptcy, preventive agreement of creditors, administration by judicial intervention, suspension of payments, fraud on creditors, insolvency, recharacterization, or similar creditors' rights laws.
 8. Situations of fact or law concerning the nature of or quality of any investment relating to or evidenced by indebtedness secured by the lien of the Indemnified Mortgage. The Company makes no representation concerning the investment and is not a seller, facilitator, agent or representative of any seller of securities or of any investment. Liability of the Company shall arise only out of and shall be restricted to this Title Guaranty.
Marital rights, if any, of any spouse of any Beneficiary.
Easements or servitudes not recorded in the Public Records.
 11. The physical condition of the Realty.

CONDITIONS AND STIPULATIONS

1. DEFINITION OF TERMS.

The following terms when used in this Title Guaranty of Property mean:

- (a) "Beneficiary": that party, or those parties named in SCHEDULE A of the Title Guaranty as Beneficiary Lender and/or Beneficiary Owner concerning their respective rights and interests. When both Beneficiary Lender and Beneficiary Owner are named in SCHEDULE A, their interests under this Title Guaranty shall be deemed to be composite. The term Beneficiary also includes:
 - (i) the owner of the indebtedness secured by an Indemnified Mortgage and each successor in ownership of the indebtedness (reserving, however, all rights and defenses as to any successor that the Company would have had against any predecessor Beneficiary(ies), unless the successor acquired the indebtedness as a purchaser for value without knowledge of the asserted defect, lien, encumbrance, adverse claim or other matter indemnified under this Title Guaranty as affecting the ownership of the Realty); and,
 - (ii) subject to any rights or defenses the Company would have had against the named Beneficiary, heirs, legatees, surviving spouse, personal representatives or corporate partnership or fiduciary successors who succeed to the interest of the Beneficiary by operation of law as distinguished from purchase, transfer or assignment;
- (b) "Beneficiary Claimant": a Beneficiary claiming loss or damage;
- (c) "Seller": a person(s) and/or entity or entities (physical or legal) relative to this transaction that conveyed the ownership of the Realty to that party, or those parties designated as Beneficiary in SCHEDULE A of this Title Guaranty;

- (f) derechos de cualquier autoridad gubernamental o agente administrativo de la República de Costa Rica sobre el subsuelo, minerales, piedras preciosas, cualquier sustancia fósil, depósitos, petróleo, gas, hidrocarburos o cualquier otra sustancia perteneciente al Inmueble y derechos relacionados al uso de la superficie, de cualquier naturaleza u origen, hundimientos ocasionados por el ejercicio de dichos derechos, derechos aéreos o del espacio aéreo Inmueble con fines de extracción, utilización o explotación del mismo; y,
 - (g) derechos ribereños, derechos sobre aguas, o cualquier otro derecho de posesión o derecho de propiedad de terrenos sumergidos o rellenados, en los cauces, aguas o bancos de agua, ríos, arroyos, zonas costeras, terrenos inundables por la marea, lagos, lagunas, estuarios, afluentes, manantiales, quebradas, aguas subterráneas u otras aguas.
4. La negativa por parte de cualquier persona o entidad de comprar, arrendar u otorgar préstamo, que esté basada en la propiedad del Inmueble o en cualquier otro derecho cubierto por la presente Garantía descrito en el Anexo A.
 5. Cualquier reclamo contra el Beneficiario o inejecutabilidad del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, si la hubiera, ocasionada por incapacidad o incumplimiento, por parte del Beneficiario o el propietario del Inmueble, o de sus agentes, en la Fecha de Garantía del Título, o por incapacidad o incumplimiento por cualquier propietario posterior del Inmueble, o sus agentes, o cualquier cesionario de la deuda y/o propietario posterior de la deuda, de cumplir con las leyes aplicables de la actividad comercial, inversión extranjera, zona marítimo terrestre y/o leyes de tratados limítrofes.
 6. Invalidez o inejecutabilidad del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, si la hubiera, o el reclamo derivado de en la transacción evidenciada en la Hipoteca Indemnizada por delito de usura o por violación de la Ley de la Competencia y Defensa Efectiva y Protección al Consumidor u otras leyes similares.
 7. Cualquier reclamo que provenga de la transacción mediante la cual fueron creados los intereses indemnizados por la presente Garantía de Título como consecuencia de quiebra, convenio preventivo, administración por intervención judicial, suspensión de pagos, fraude de acreedores, insolvencia, recharacterización u otras normas análogas que protejan los derechos de los acreedores.
 8. Situaciones de hecho o de derecho relacionados con la naturaleza o la calidad de cualquier inversión, con relación a la deuda garantizada por el gravamen de la Hipoteca Indemnizada. La Compañía no hace declaraciones y/o representaciones con respecto a la inversión y no es un vendedor, facilitador, agente o representante de ningún oferente de valores ni de ninguna inversión. La responsabilidad de la Compañía únicamente provendrá de y estará limitada a la presente Garantía de Título de Propiedad.
 9. Derechos conyugales, si los hubiere, por parte del cónyuge de cualquier Beneficiario.
 10. Servidumbres no inscritas en los Registros Públicos.
 11. La condición física del Inmueble.

CONDICIONES Y ESTIPULACIONES

1. DEFINICION DE TERMINOS.

Los términos siguientes empleados en esta Garantía de Título de Propiedad significan:

- (a) "Beneficiario": la(s) parte(s) nombrada(s) en el ANEXO A de la Garantía de Título como Beneficiario Acreedor y/o Beneficiario Propietario con respecto a sus respectivos derechos e intereses. En caso de que se nombren tanto el Beneficiario Acreedor como el Beneficiario Propietario, los intereses de ambos se considerarán compuestos. El término "Beneficiario" incluye también:
 - (i) el titular de una deuda garantizada por una Hipoteca Indemnizada y cada uno de los sucesores en la titularidad de la deuda (reservándose, sin embargo, todos los derechos y defensas con respecto a cualquiera de dichos sucesores que la Compañía habría podido ejercer en contra de cual(es)quier Beneficiario(s) predecesor (es), a menos que el sucesor haya obtenido la deuda en calidad de adquirente a título oneroso y sin conocimiento del supuesto defecto, carga, gravamen, reclamo contrario u otro asunto indemnizado por la presente Garantía de Título de Propiedad, en la medida que éstos pudieran afectar el título a la propiedad o interés en el Terreno); y,
 - (ii) estará sujeto a cualquier derecho o defensas que la Compañía habría tenido en contra del Beneficiario nombrado, sus herederos, legatarios, cónyuges supérstites, representantes personales, apoderados o sucesores corporativos, societarios o fiduciarios del Beneficiario por operación de ley y no por medio de compra, traspaso o cesión;
- (b) "Beneficiario Reclamante": un Beneficiario que reclama una pérdida o daño;
- (c) "Vendedor": la(s) persona(s) y/o entidad(es) (física(s) o jurídica(s)) relacionada(s) a esta transacción, que traspasaron la propiedad del Inmueble a la(s) parte(s) designada como Beneficiario en el ANEXO A de la presente Garantía de Título de Propiedad;

3. NOTICE OF CLAIM AND PROOF OF LOSS OR DAMAGE TO BE PROVIDED BY BENEFICIARY.

- (a) The Beneficiary Claimant or any entity claiming the benefit of coverage under Condition 2 (a), hereinabove, shall promptly notify the Company in writing:
- (i) in the event of any litigation affecting the Realty and instituted against a Beneficiary which is or may be adverse to such Beneficiary's title to the estate or right in the Realty or the Indemnified Mortgage, and that might cause loss or damage for which the Company may be liable by virtue of this Title Guaranty of Property in which case the provisions of Condition 4, hereinbelow, shall apply;
 - (ii) in the event that knowledge shall come to a Beneficiary Claimant of any claim concerning the ownership of the estate or right that is or may be adverse to such Beneficiary's ownership of the estate or right in the Realty, or the Indemnified Mortgage, and that might cause loss or damage for which the Company may be liable by virtue of this Title Guaranty.
- (b) In the event prompt notice in writing shall not be given to the Company, within thirty (30) calendar days, then as to such Beneficiary Claimant, all liability of the Company shall terminate with regard to the matter or matters for which prompt notice is required.
- (c) Where notice pursuant to Condition 3 (a)(ii), hereinabove, has been provided to the Company, a written statement concerning the loss or damage signed by such Beneficiary Claimant (hereinafter referred to as "Proof of Loss") shall be furnished to the Company within thirty (30) calendar days after the date such notice is given, or such longer period as may be agreed upon, in writing, by the Company. The Proof of Loss shall describe the defect in, or lien or encumbrance on the ownership of the Realty, or other situation of fact or law indemnified against by this Title Guaranty which constitutes the basis of the loss or damage and shall state, to the extent possible, the method used to calculate the amount of the loss or damage. If the Company is prejudiced by the failure of the Beneficiary Claimant to provide the required Proof of Loss, the Company's obligation to such Beneficiary Claimant under this Title Guaranty shall terminate, including any liability or obligation to institute or defend any litigation, with regard to the situation of fact or law requiring such Proof of Loss.
- (d) Such Beneficiary Claimant may be required to submit to a statement under oath by a duly authorized representative of the Company and shall produce for examination, inspection and copying, at such reasonable times and places as may be designated by such representative, all records, books, ledgers, checks, correspondence and memoranda, whether bearing a date before or after the Date of Title Guaranty of Property, which are within such Beneficiary Claimant's possession, custody or power which reasonably pertain to the loss or damage. Further, if requested by a duly authorized representative of the Company, such Beneficiary Claimant shall grant its permission, in writing, for such representative to examine, inspect and copy all records, books, ledgers, checks, correspondence and memoranda in the custody or control of a third party, which reasonably pertain to the loss or damage to the extent same are within the power of such Beneficiary Claimant to grant its permission. All information provided to the Company that is designated confidential by such Beneficiary Claimant, pursuant to this Condition 3(d) shall not be disclosed to any third party unless, in the reasonable judgment of the Company, such disclosure is necessary in the administration of the claim and/or disclosure is required by law or court order.
- (e) Failure of a Beneficiary Claimant to submit for examination, produce other reasonably requested information or grant permission to secure reasonably necessary information from parties as required in this Condition 3, shall terminate any liability of the Company under this Title Guaranty as to that claim.
- (f) The Company shall have no obligation to rectify potential claims upon the ownership or right or other situations of fact or law, where a third party is not asserting a superior right or ownership. If the Company concludes that the lien, encumbrance, or adverse claim is or may be valid and enforceable, the Company may at its sole discretion take one of the following actions:
- (i) institute and pursue proceedings to remove the lien, encumbrance, or adverse claim from the ownership of the Realty;
 - (ii) indemnify such Beneficiary Claimant as provided in this Title Guaranty within thirty (30) business days of the date of agreement or final judicial or other determination of the quantum of any loss hereunder;

3. AVISO DE RECLAMO Y COMPROBACIÓN DE PERDIDA O DAÑOS SERÁN SUMINISTRADO POR EL BENEFICIARIO.

- (a) El Beneficiario Reclamante o cualquier entidad que reclame el beneficio de la cobertura bajo la Condición 2(a) arriba dará aviso inmediato por escrito a la Compañía:
- (i) en caso de cualquier proceso que afecte al Inmueble, entablado en contra del Beneficiario y que sea adverso su propiedad o derecho en el Inmueble o la Hipoteca Indemnizada, y que pueda ocasionar pérdidas o daños por los cuales la Compañía pudiera tener responsabilidad según lo dispuesto en esta Garantía de Título de Propiedad, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones de la Condición 4 infra;
 - (ii) en caso de que el Beneficiario Reclamante, llegara a tener conocimiento de cualquier reclamo relacionado con la titularidad de la propiedad o derecho en el Inmueble, que sea o pueda ser adverso a la titularidad de la propiedad o derecho en el Inmueble o la Hipoteca Indemnizada, y que pueda ocasionar pérdida o daño por los cuales la Compañía pudiera tener responsabilidad según lo dispuesto en esta Garantía de Título de Propiedad.
- (b) En caso de que no se diera aviso inmediato, dentro de treinta (30) días naturales, por escrito a la Compañía, entonces terminará, con respecto a dicho Beneficiario Reclamante, toda responsabilidad por parte de la Compañía en cuanto al asunto o asuntos para los cuales se requería el aviso inmediato.
- (c) Cuando se ha dado aviso a la Compañía conforme a la Condición 3(a)(ii) arriba, deberá proporcionarse a la Compañía una declaración escrita referente a la pérdida o daño y firmada por dicho Beneficiario Reclamante (declaración que en adelante se denominará "Prueba de Pérdida") dentro de treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de dar el aviso, o durante un período más largo convenido por escrito por la Compañía. La Prueba de Pérdida deberá describir el defecto en la propiedad del Inmueble o gravamen o carga en contra del mismo u otra situación de hecho o de derecho indemnizada por esta Garantía de Título de Propiedad que constituyen la base de la pérdida o daño, y deberá exponer en la medida de lo posible el método utilizado para calcular el importe de la pérdida o daño. Si la Compañía se viera perjudicada por el incumplimiento por parte del Reclamante del deber de proporcionar la Prueba de Pérdida requerida, la responsabilidad de la Compañía ante dicho Reclamante bajo esta Garantía de Título quedará terminada, junto con cualquier responsabilidad u obligación de iniciar o defender cualquier demanda con respecto a la situación de hecho o de derecho que requieran dicha Prueba de Pérdida.
- (d) Al Beneficiario Reclamante se le puede exigir que rinda una declaración jurada bajo juramento, tomado por un representante debidamente autorizado de la Compañía, y que entregue en el lugar y el momento que razonablemente designe dicho representante todos los registros, libros, libros contables y legales, comprobantes, correspondencia y memorandum, con fecha anterior o posterior a la Fecha de la Garantía de Título de Propiedad y que en posesión, estén en custodia o poder del Beneficiario Reclamante y que guarden relación razonable con la pérdida o daño, para que sean examinados, inspeccionados y copiados. Además, a petición de dicho representante, el Beneficiario Reclamante otorgará su permiso, por escrito, para que un representante debidamente autorizado de la Compañía examine, inspeccione y copie todos los registros, libros contables y legales, comprobantes, correspondencia y memorandum, que guarden relación razonable con la pérdida o daño y que obren en poder o estén en custodia de un tercero, en la medida que le sea posible al Beneficiario Reclamante otorgar este permiso. Toda la información que haya sido entregada a la Compañía y designada confidencial por el Beneficiario Reclamante conforme a esta Condición 3(d) no serán revelados a terceras personas a menos que la Compañía, en el ejercicio de un criterio razonable, juzgue que esto sea necesario para el proceso del reclamo y/o cuando la divulgación de dicha información sea requerida por la ley o por orden judicial.
- (e) El incumplimiento del Beneficiario Reclamante de someter para investigación, presentar otra información que razonablemente se le solicitara o no otorgar su permiso para que se obtenga información razonablemente necesaria, suministrada por terceros, según lo dispuesto en esta Condición 3, dará por terminada toda responsabilidad de la Compañía bajo esta Garantía de Título de Propiedad con respecto al reclamo correspondiente.
- (f) La Compañía no tendrá la obligación de rectificar reclamos potenciales sobre la propiedad o derecho del inmueble u otras situaciones de hecho o de derecho en caso de que un tercero no haga valer su mejor derecho. Si la Compañía determina que el gravamen, carga o reclamo adverso es válido y ejecutable, la Compañía podrá tomar, a su exclusiva discreción, una de las medidas siguientes:
- (i) entablar las acciones para levantar o cancelar el gravamen, carga o reclamo adverso sobre la propiedad del Inmueble.
 - (ii) indemnizar al Beneficiario Reclamante según lo dispuesto en esta Garantía de Título de Propiedad dentro de treinta (30) días hábiles, siguientes a la fecha del acuerdo o de la última determinación al respecto, ya sea por resolución judicial o de otra índole, en cuanto al monto de la pérdida cubierta por este contrato;

- (iii) upon payment of appropriate fees and charges, issue to the Beneficiary or to a subsequent owner, mortgagee or holder of the estate or right in the Realty indemnified by this Title Guaranty, a Title Guaranty either without exception or providing affirmative coverage regarding the lien, encumbrance, adverse claim or Defect. Such subsequent Title Guaranty to be in an amount equal to the then fair market value of the Realty or, if a loan title guaranty, the amount of the loan shall be subject to the limitations set out in Conditions and Stipulations 2, above, but in no event greater than 125% of the initial advance made by the Beneficiary Lender;
 - (iv) secure a release or other document discharging the lien, encumbrance, or adverse claim; and,
 - (v) do any other act that in the Company's opinion may be necessary or desirable to establish ownership or right to the Realty of the Beneficiary Claimant or to reduce or prevent loss or damage to the Beneficiary Claimant.
- (g) In the event that the Amount of Title Guaranty stated in SCHEDULE A concerning a Beneficiary Owner is less than the value of the indemnified estate or right, at the Date of Title Guaranty or the full consideration paid for the Realty, whichever is less, then in such event, as to any potential loss, the Company shall only pay the loss pro rata in the proportion that the Amount of Title Guaranty at the Date of Title Guaranty of Property (exclusive of any improvements made subsequent to the Date of Title Guaranty) bears to the total value of the indemnified estate or right at the Date of Title Guaranty.

4. DEFENSE AND PURSUIT OF ACTIONS: DUTY OF BENEFICIARY TO COOPERATE.

- (a) Upon written request by the Beneficiary, subject to the Company's approval and in accordance with the options contained in Section five (5) of these Conditions of the Guaranty, the Company shall provide for the defense of a Beneficiary Claimant concerning litigation initiated by a third party in which any third party asserts a claim adverse to the ownership or right as indemnified, only as to those stated causes of action alleging a lien, charge or encumbrance or other situation of fact or law indemnified against by this Title Guaranty. The Company shall have the right to select counsel, legal advisors and experts of its own choice (subject to the right of such Beneficiary to object for reasonable cause) to represent such Beneficiary as to those stated causes of action and shall not be liable for and will not pay the fees of any other counsel, legal advisors or experts. The Company will not pay any portion of the fees, costs or expenses incurred by the Beneficiary in the defense of those causes of action that allege situations of fact or law not indemnified against by this Title Guaranty whether such allegations are included in the same or separate litigation or otherwise.
- (b) The Company shall have the right, at its own cost to institute and prosecute any action or proceeding in any other manner that may be necessary to establish the validity of the ownership or right in the Realty or the lien of the indemnified mortgage, as indemnified, or to prevent or reduce loss or damage to the Beneficiary. The Company may take any appropriate action under the terms of this Guaranty, whether or not it shall be liable hereunder, and shall not thereby concede liability or waive any provisions of this Guaranty.
- (c) Whenever the Company shall have brought an action or interposed a defense as permitted by the provisions of this Guaranty, the Company may pursue any litigation to final determination by a court of competent jurisdiction and at its sole discretion, expressly reserves the right to appeal from any adverse judgment or order.
- (d) In all cases where this Title Guaranty permits the Company to institute or to defend any action or proceeding, such Beneficiary shall provide to the Company the right to so institute or defend the actions or proceedings that it considers necessary and all appeals therein, and permit the Company to use, at the Company's option, the name of such Beneficiary for this purpose and shall execute any power of attorney or other documents requested by Company for such actions or proceedings.
- (e) Whenever requested by the Company, a Beneficiary, at the Company's expense, shall give the Company all reasonable assistance:
 - (i) in any action, proceeding or attachment of property during proceedings, securing evidence, obtaining witnesses, instituting or defending the action or proceeding, providing documents, powers of attorney or effecting settlement; and,

- (iii) tras recibir pago correspondiente de las cargas y cuotas correspondientes, emitir al Beneficiario o a un propietario subsecuente, acreedor hipotecario o titular de la propiedad o derecho en el inmueble indemnizado por esta Garantía de Título de Propiedad, una nueva Garantía de Título de Propiedad sin excepcionar o brindando cobertura afirmativa en cuanto al gravamen, carga, reclamo adverso o Defecto. En cuyo caso dicha nueva Garantía de Título de Propiedad se emitirá por un monto equivalente al valor de mercado del inmueble, en ese momento, o, si se emite una nueva Garantía a favor de un Beneficiario Acreedor, la suma del préstamo estará sujeta a las limitaciones establecidas en las Condiciones y Estipulaciones 2, arriba descritas, pero en ningún caso excederá del 125% del anticipo inicial hecho por el Beneficiario Acreedor.

- (iv) obtener un finiquito u otro documento que cancele el gravamen, carga u otro reclamo adverso; y,

- (v) tomar cualquier otra medida que a juicio de la Compañía sea conveniente y apropiada para hacer valer la propiedad o derecho sobre el inmueble del Beneficiario Reclamante o para reducir o prevenir pérdidas y daños al Beneficiario Reclamante.

- (g) En caso de que el Monto de la Garantía de Título de Propiedad establecida en el ANEXO A con respecto a un Beneficiario Propietario sea menor que el valor de la propiedad o derecho indemnizado a la Fecha de Garantía de Título de Propiedad o menor que el precio total pagado por el Inmueble, de estas cantidades la que sea menor, entonces en tal caso, con respecto a cualquier pérdida potencial, la Compañía deberá pagar únicamente la pérdida prorrateada en la proporción que el Monto de la Garantía de Título de Propiedad a la Fecha de Garantía de Título de Propiedad (con exclusión de cualquier mejora realizada con posterioridad a la Fecha de Garantía de Título de Propiedad) guarde con el valor total de la propiedad o derecho indemnizado en la Fecha de Garantía de Título de Propiedad.

4. DEFENSA Y SEGUIMIENTO DE ACCIONES; DEBER DEL BENEFICIARIO DE COOPERAR.

- (a) A solicitud por escrito del Beneficiario y sujeto a las opciones contenidas en la cláusula cinco (5) de las Condiciones de la Garantía, la Compañía podrá proporcionar la defensa de un Beneficiario Reclamante, en caso de un litigio entablado por un tercero, mediante el cual cualquier tercero presente una reclamación adversa a la propiedad o derecho, siempre y cuando se encuentren indemnizados y relacionados únicamente con aquellas acciones que reclamen un gravamen, una carga u otras situaciones de hecho o de derecho amparadas por la presente Garantía de Título. La Compañía tendrá el derecho de seleccionar a los abogados, asesores legales, y peritos de elección (sujeto al derecho del Beneficiario de objetar tal elección por causa razonable) que representarán al Beneficiario en dichas acciones alegadas y no pagará ni será responsable por los honorarios de cualesquiera otros abogados, asesores legales o peritos. La Compañía no pagará porción alguna de los honorarios, costos o gastos incurridos por el Beneficiario en la defensa de aquellas acciones entabladas que presentan situaciones de hecho o de derecho no amparadas por esta Garantía de Título, ya sea que estas acciones sean parte del mismo litigio, sean tramitadas por separado o en cualquier otra forma.
- (b) La Compañía tendrá el derecho, asumiendo el costo, de iniciar y proseguir cualquier acción o procedimiento o de realizar cualquier otro acto que a su juicio sea necesario para establecer la validez de la propiedad o derecho sobre el inmueble, según se encuentren indemnizados, o para evitar o reducir pérdidas o daños al Beneficiario. La Compañía podría tomar las medidas que considere apropiadas al amparo de esta Garantía, ya sea o no responsable según lo aquí establecido y la Compañía no admitirá responsabilidad alguna ni renunciará a las disposiciones contenidas en esta Garantía.
- (c) Cuando la Compañía haya ejercido una acción o interpuesto una defensa conforme los términos previstos por esta Garantía, la Compañía podrá iniciar y continuar cualquier litigio hasta la obtención de resolución final emitida por un tribunal competente; y expresamente se reserva el derecho de apelar a su exclusiva discreción, cualquier fallo o dictamen en su contra.
- (d) En todos aquellos casos en que esta Garantía de Título permita a la Compañía a entablar una demanda o procedimiento, el Beneficiario otorgará a la Compañía el derecho de iniciar y defender las acciones o procedimientos que considere pertinentes, incluyendo las apelaciones y recursos procedentes y, asimismo, permitirá que la Compañía actúe a su discreción, en los términos que juzgue pertinentes en nombre y en representación del Beneficiario, para tales propósitos y otorgará a la Compañía cualquier mandato, poder u otros documentos que ésta solicite para su uso en estas acciones o procedimientos.
- (e) A petición de la Compañía, la cual asumirá los gastos correspondientes, el Beneficiario, deberá proporcionar a la Compañía, toda la ayuda que esta le requiera:
 - (i) en cualquier acción, proceso, o embargo preventivo, para la obtención de pruebas o conseguir testigos, entablar o defender la acción, o procedimiento, proporcionar documentos o poderes legales o negociando la terminación del mismo; y,

- (ii) in any other lawful act that in the opinion of the Company may be necessary or desirable to establish the ownership or right to the Realty or the lien of the indemnified mortgage of such Beneficiary concerning the Realty.
- (f) In the event such Beneficiary fails to furnish the required reasonable assistance, the Company's obligations and rights concerning such Beneficiary under this Title Guaranty shall terminate including the continuation of defense or institution of any litigation undertaken at Company's election, with regard to the situations of fact or law requiring such cooperation and assistance.

5. OPTIONS TO PAY OR OTHERWISE SETTLE CLAIMS: TERMINATION OF LIABILITY.

In case of a claim under this Guaranty, the Company shall have the following options:

- (a) To Pay the Amount of Indemnification or to Purchase the Indebtedness covered by this Guaranty.
 - (i) to pay the Amount of Indemnification under this Guaranty; or
 - (ii) to purchase the indebtedness secured by the indemnified mortgage for the amount owing thereon.

If the Company offers to purchase the indebtedness as herein provided, the owner of the indebtedness shall transfer, assign, and convey the indebtedness and the indemnified mortgage together with any collateral security, to the Company upon payment therefore.

Upon the exercise by the Company of either of the options provided for in paragraphs a(i) or a(ii), all liability and obligations to the Beneficiary under this Guaranty, other than to make the payment required in those paragraphs, shall terminate and the Guaranty surrendered to the Company for cancellation.

- (b) To Pay the Beneficiary Claimant or Otherwise Settle With Parties Other Than the Beneficiary or With the Beneficiary
 - (i) to pay or otherwise settle with other parties for or in the name or benefit of the Beneficiary any claim indemnified against under this Guaranty; or,
 - (ii) to pay or otherwise settle with the Beneficiary the loss or damage provided for under this Guaranty.

On the exercise by the Company of either of the options provided for in paragraphs b(i) or b(ii) or Section three (3) of the Conditions of this Guaranty, the Company's obligations to the Beneficiary under this Guaranty relative to such claim, loss or damage, other than the payments required to be made, shall terminate.

6. TERMINATION AND EXTENT OF LIABILITY.

This Title Guaranty is a contract of indemnity against actual monetary loss or damage sustained or incurred by the Beneficiary(ies) by reason of situations of fact or law indemnified against by this Title Guaranty and only to the extent herein described.

- (a) The liability of the Company under this Title Guaranty shall not exceed the least of:
 - (i) the Amount of Title Guaranty stated in SCHEDULE A, or, if applicable, the Amount of Title Guaranty as defined in Condition 2(c), hereinabove; or,
 - (ii) the amount of the unpaid indebtedness secured by the Indemnified Mortgage as limited under Conditions 2(c) and 8, herein, or as reduced under Condition 9, hereinbelow, at the time of the loss or damage indemnified against by this Title Guaranty occurs together with interest thereon; or,
 - (iii) the difference between the value of the indemnified estate or right as indemnified and the value of the estate or right subject to the lien or encumbrance or other situations of fact or law indemnified against by this Title Guaranty at the date such Beneficiary Claimant ascertains the facts giving rise to the loss or damage.
- (b) In the event such Beneficiary has acquired the estate or right in the manner described in Condition 2(a), hereinabove, or has conveyed ownership to the Realty, then the liability of the Company shall be as set forth in Condition 6(a), hereinabove.
- (c) The Company will pay only those costs, attorneys' fees and expenses incurred in accordance with Condition 4 of these Conditions and Stipulations.

- (ii) en cualquier otro acto jurídico que a juicio de la Compañía sea necesario o deseable para establecer la propiedad o derecho sobre el inmueble del Beneficiario, en los términos en que se encuentren indemnizados.

- (f) En caso que el Beneficiario no proporcione la cooperación requerida, terminarán las obligaciones y derechos por parte de la Compañía establecidos en esta Garantía de Título, con respecto al Beneficiario, incluyendo la continuación de la defensa o la iniciación de cualquier demanda o acción entablada, emprendida a discreción de la Compañía, con respecto a las situaciones de hecho o de derecho que requieran dicha cooperación y asistencia.

5. OPCIONES DE PAGAR O DE RESOLVER POR OTRA VÍA LOS RECLAMOS: EXTINCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

En caso de reclamo, bajo esta Garantía, la Compañía tendrá las siguientes opciones:

- (a) Pagar el Monto de la Indemnización o Comprar la Deuda al amparo de esta Garantía:
 - (i) Pagar el Monto de la Indemnización por esta Garantía; o
 - (ii) Comprar la deuda garantizada por la hipoteca indemnizada por el saldo adeudado.

Si la Compañía ofrece comprar la deuda según lo aquí establecido, el titular de la deuda transferida, cederá y traspasará la deuda y la hipoteca indemnizada junto con cualquier garantía colateral a la Compañía, a cambio del pago correspondiente.

Al emplear cualquiera de las opciones descritas en los párrafos a(i) o a(ii), concluirá cualquier responsabilidad u obligación de la Compañía frente al Beneficiario, en los términos de esta Garantía, con excepción del pago establecido en estos incisos, y la Garantía será entregada a la Compañía para su cancelación.

- (b) Pagar al Beneficiario Reclamante o por otra vía llegar a un arreglo con Terceros o con el Beneficiario.
 - (i) pagar o llegar a un arreglo con terceros en nombre y por cuenta del beneficiario, cualquier reclamo amparado por esta Garantía; o,
 - (ii) pagar o llegar a un arreglo con el Beneficiario en cuanto a los daños o perjuicios, amparados por esta Garantía.

Al emplear la Compañía cualquiera de las opciones descritas en los párrafos b(i) o b(ii) o en la cláusula tres (3) de las Condiciones de esta Garantía, concluirá cualquier responsabilidad u obligación de la Compañía frente al Beneficiario, en los términos de esta Garantía con relación a dicho reclamo, daños o perjuicios, con excepción de los pagos requeridos.

6. EXTINCIÓN Y ALCANCE DE RESPONSABILIDAD.

Esta Garantía de Título es un contrato de indemnización contra daños o perjuicios de tipo monetario sustentados o incurridos por el Beneficiario(s) a causa de situaciones de hecho de derecho indemnizadas por esta Garantía de Título, y sólo hasta el grado descrito en el presente contrato.

- (a) La responsabilidad de la Compañía bajo esta Garantía de Título no excederá de la menor de las cantidades siguientes:
 - (i) el Monto de la Garantía de Título establecido en el ANEXO A, o en caso de ser aplicable, el Monto de la Garantía de Título según se define en la Condición 2(c) anterior; o,
 - (ii) el saldo no pagado de la deuda garantizada por la Hipoteca Indemnizada según los límites descritos en las Condiciones 2(c) y 8 de este contrato, o según quede reducido de acuerdo con la Condición 9 más adelante, en el momento que ocurra el daño o perjuicio indemnizado por esta Garantía de Título, junto con el interés correspondiente; o,
 - (iii) la diferencia entre el valor de la propiedad o del derecho en los términos se encuentren indemnizados y el valor de la propiedad o derecho sujeto al gravamen, carga u otras situaciones de hecho o de derecho indemnizadas por esta Garantía de Título en la fecha en que el Beneficiario tiene conocimiento de los hechos que ocasionen la pérdida o daño.
- (b) En caso de que el Beneficiario haya adquirido la propiedad o derecho en la forma descrita en la Condición 2(a) anterior o haya traspasado la propiedad del Inmueble, la responsabilidad de la Compañía será la descrita en la Condición 6(a) anterior.
- (c) Solamente, la Compañía podría pagar los costos, honorarios de abogado y otros gastos que se incurra de acuerdo con la Condición 4 de estas Condiciones y Estipulaciones.

7. **APPORTIONMENT.**
If the Realty described in SCHEDULE A consists of two or more parcels that are not used as a single site at date of Guaranty, and a loss is established affecting one or more of the parcels, but not all, the loss shall be computed and settled on a pro rata basis as if the Amount of Guaranty under this Title Guaranty was divided pro rata as to the value on the Date of Title Guaranty of each separate parcel to the whole, exclusive of any improvements made subsequent to the Date of Title Guaranty, unless a liability or value has otherwise been agreed upon as to each parcel by the Company and the Beneficiary at the time of the issuance of this Title Guaranty and shown by an express statement on or by endorsement to this Title Guaranty.
8. **LIMITATION OF LIABILITY.**
- (a) If the Company establishes the validity of the ownership or right of the Realty, or removes the alleged lien or encumbrance, or otherwise establishes the lien of the Indemnified Mortgage, as indemnified, or cures the adverse claim to the ownership or right in the Realty, or takes action in accordance with Conditions 3 or 4, hereinabove, by any method, including litigation and the final determination of any appeals therefrom, which the Company elects to undertake, it is acknowledged and agreed to by such Beneficiary that the Company shall have fully performed its obligations with respect to that matter or those matters and shall not be liable for any loss or damage caused thereby.
 - (b) In the event of any litigation, including litigation brought by the Company on behalf of the Beneficiary or with the Company's consent, the Company shall have no liability for any loss or damage until and unless there has been a final determination by a court of competent jurisdiction, and disposition of all appeals therefrom, adverse to the ownership rights or to the lien of the Indemnified Mortgage, as indemnified, or the time limit for the issue or service of any such appeal has expired.
 - (c) The Company shall not be liable for loss or damage to any Beneficiary for liability voluntarily assumed by such Beneficiary in settling any claim or suit without the prior written consent of the Company.
 - (d) The Company shall not be liable for:
 - (i) any indebtedness created subsequent to the Date of Title Guaranty except for advances made to protect the lien of the Indemnified Mortgage and which are secured thereby and reasonable amounts expended to prevent deterioration of improvements, or,
 - (ii) construction loan advances made subsequent to the Date of Title Guaranty, except construction loan advances made subsequent to the Date of Title Guaranty for the purpose of financing in whole or in part the construction or development of an improvement to the Realty, which at the Date of Title Guaranty were secured by the Indemnified Mortgage and which the Beneficiary was and continued to be obligated to make an advance at and after the Date of Title Guaranty.
9. **REDUCTION OF GUARANTY: REDUCTION OR TERMINATION OF LIABILITY.**
- (a) All payments under this Title Guaranty, with the exception of those applicable to legal costs, attorneys' fees or defense expenses, shall reduce the Amount of Guaranty pro tanto.
 - (b) Payment in part by any person of any portion of the principal indebtedness, or any other obligation secured by the Indemnified Mortgage, or any voluntary partial satisfaction or release of the Indemnified Mortgage, to the extent of the payment, satisfaction or release, shall reduce the Amount of Title Guaranty pro tanto to such payment relative to the Beneficiary Lender. The Amount of Title Guaranty may thereafter be increased by accrued interest and advances made to protect the lien of the Indemnified Mortgage secured thereby (subject to the provisions of Condition 2, above), with interest thereon, provided in no event shall the amount of indemnification be greater than the Amount of Guaranty stated in SCHEDULE A.
 - (c) Payment in full by any person or the voluntary satisfaction, discharge or release of the Indemnified Mortgage shall terminate all liability of the Company to the Beneficiary Lender, except as provided in Condition 2(a)(i), hereinabove.
10. **LIABILITY NON-CUMULATIVE.**
In the event that a Beneficiary acquires ownership or rights to the Realty in satisfaction of the indebtedness secured by the Indemnified Mortgage, or any part thereof, it is expressly understood that the Amount of Title Guaranty under this Title Guaranty shall be reduced by any amount the Company may pay under any guaranty indemnifying a mortgage to which exception is taken in SCHEDULE B or to which such Beneficiary has agreed, assumed, or taken subject, or which is hereafter executed by a Beneficiary and which is a charge or lien on the estate or right described or referred to in SCHEDULE A, and the amount so paid shall be deemed a payment under this Title Guaranty.
7. **PRORRATEO.**
En el caso de que el Inmueble descrito en el ANEXO A consista en dos o más parcelas que no se utilicen como una propiedad única, en la fecha de la Garantía, y si se sufre una pérdida que afecte a una o más de las parcelas, pero no a todas, la pérdida será calculada e indemnizada proporcionalmente, como si el Monto de Indemnización por esta Garantía estuviera dividida en proporción al valor en la fecha de la Garantía de cada parcela individual con respecto a la totalidad de las mismas, exceptuando cualquier mejora realizada con posterioridad a la Fecha de Garantía de Título, a menos que entre la Compañía y el Beneficiario se haya acordado una responsabilidad o valor con respecto a cada parcela al momento de la emisión de esta Garantía de Título, y que dicho acuerdo quede manifiesto en una declaración expresa o endoso adjunto a esta Garantía de Título.
8. **LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD.**
- (a) En caso de que la Compañía, en la medida en que estén indemnizados, establezca la validez de la propiedad del Inmueble o elimine el presunto gravamen o carga, o restablezca el gravamen de la Hipoteca Indemnizada tal y como está indemnizada; o resuelva el reclamo adverso de la propiedad o derecho del Inmueble o si toma alguna acción de acuerdo con la Condición 3 ó 4 anterior, de esta Garantía, por cualquier medio legal, incluso el litigio y la interposición de cualquier apelación que resulte de dicho litigio, elegidas por la Compañía, el Beneficiario reconoce y acuerda que la Compañía ha cumplido cabalmente con sus obligaciones con respecto a ese asunto y no tendrá responsabilidad por pérdidas o daños ocasionados de esta forma.
 - (b) En caso de cualquier litigio, incluso el iniciado por parte de la Compañía en nombre del Beneficiario o con su consentimiento, la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad por pérdidas o daños hasta que y al menos que exista una sentencia ejecutoriada emitida por el tribunal competente y se hayan decidido todas las apelaciones o recursos correspondientes, y que adversa a los derechos de propiedad o al gravamen de la Hipoteca Indemnizada, como indemnizada, o hasta que el plazo para interponer o notificar dicha apelación o recurso, se encuentre vencido.
 - (c) En la negociación de cualquier reclamo o demanda, la Compañía no será responsable por pérdidas o daños sufridos por el Beneficiario con respecto a la responsabilidad que dicho Beneficiario haya asumido voluntariamente, a menos que el Beneficiario obtenga el consentimiento de la Compañía por escrito.
 - (d) La Compañía no será responsable por:
 - (i) cualquier deuda originada con posterioridad a la Fecha de la Garantía de Título, excepto por anticipos de dinero realizados para proteger el gravamen de la Hipoteca Indemnizada y garantizado por la misma y sumas razonables gastadas para impedir el deterioro de las mejoras; o
 - (ii) anticipos del préstamo para construcción realizados con posterioridad a la Fecha de la Garantía, a excepción de anticipos con la finalidad de financiar en su totalidad o en parte una construcción o mejora al Inmueble, los cuales fueros garantizados por la Hipoteca Indemnizada en la Fecha de la Garantía, y que el Beneficiario tuviera y siguiera teniendo la obligación de pagar los anticipos en la Fecha de Garantía de Título y con posterioridad a esta Fecha.
9. **REDUCCION DE LA GARANTIA; REDUCCION O TERMINACIÓN EXTINCIÓN DE RESPONSABILIDAD.**
- (a) Todos los pagos realizados en los términos previstos por esta Garantía de Título, con excepción de aquellos incurridos por costos, honorarios de abogados y gastos de defensa reducirán el Monto de la Garantía proporcionalmente.
 - (b) El pago parcial, realizado por cualquier persona, de cualquier porción del principal adeudado o de cualquier otra obligación garantizada por la Hipoteca Indemnizada, o cualquier satisfacción voluntaria o cancelación parcial de la Hipoteca Indemnizada, según el valor de dicho pago, satisfacción o cancelación, reducirá el Monto de la Garantía en forma proporcional a dicho pago. El Monto de la Garantía podrá ser incrementado posteriormente, por los intereses acumulados y adelantos realizados para proteger el gravamen de la Hipoteca Indemnizada, garantizados por la misma (de conformidad con lo dispuesto en la Condición 2, anterior), junto con los intereses correspondientes, pero en ningún caso podrá exceder el monto de la indemnización del Monto de Garantía establecido en el ANEXO A.
 - (c) El pago total realizado por cualquier persona o la satisfacción, finiquito o cancelación voluntaria de la Hipoteca Indemnizada, dará por terminada toda responsabilidad por parte de la Compañía ante el Beneficiario Prestamista, excepto según lo dispuesto en la Condición 2(a)(i), anterior.
10. **RESPONSABILIDAD NO ACUMULATIVA.**
En caso de que el Beneficiario adquiera la totalidad o parte de la propiedad o derecho sobre el Inmueble en cumplimiento de la deuda garantizada por la Hipoteca Indemnizada, o cualquier porción de la misma, se tiene por entendido que el Monto de la Garantía de Título bajo esta Garantía quedará reducido en la cantidad que la Compañía pague, bajo cualquier otra garantía que indemnice una hipoteca excepcionada en el ANEXO B, y que sido asumida, convenida y aceptada por el Beneficiario, o que en adelante sea ejecutada por el Beneficiario y que constituya una carga o gravamen contra la propiedad o derecho sobre el inmueble descrito o mencionado en el ANEXO A, y la suma pagada por este concepto será considerada un pago bajo esta Garantía de Título.

11. THE BENEFICIARY'S RESPONSIBILITIES.

- (a) The owner of the indebtedness secured by the Indemnified Mortgage, provided, however, that the priority of the lien of the Indemnified Mortgage or its enforceability is not affected, may release or substitute the liability of any debtor or guarantor, or extend or otherwise modify the terms of payment, or release a portion of the estate or right from the lien of the Indemnified Mortgage, or release any collateral security for the indebtedness.
- (b) When such acts described in Condition 11(a), hereinabove, occur resulting from the Beneficiary's action and such Beneficiary has knowledge of any claim of ownership or right adverse to the ownership or right of the Realty, or the priority or enforceability of the Indemnified Mortgage, the Company shall only be required to pay that part of any losses indemnified against by this Title Guaranty that shall exceed the amount, if any, lost to the Company by reason of the impairment by such Beneficiary of the Company's right of subrogation.

12. PAYMENT OF LOSS.

- (a) In order for the Company to make any payment provided for under this Title Guaranty, it is necessary for the Beneficiary Claimant to provide satisfactory proof of identity.
- (b) No payment shall be made without producing this Title Guaranty for endorsement of the payment unless the Title Guaranty for endorsement of the payment has been lost or destroyed, in which case Proof of Loss or destruction shall be furnished to the satisfaction of the Company.
- (c) In the event the Company does not take action provided under this Title Guaranty and liability and the extent of loss or damage has been definitely fixed in accordance with the Conditions herein, and acknowledged by Company in writing, the loss or damage shall be payable within thirty (30) business days thereafter.

13. SUBROGATION UPON PAYMENT OR SETTLEMENT.

- (a) The Company's Right of Subrogation.
 - (i) Whenever the Company shall have settled and paid a claim under this Title Guaranty, all rights of subrogation shall vest in the Company unaffected by any act of such Beneficiary.
 - (ii) The Company shall be subrogated to and be entitled to all rights and remedies that such Beneficiary would have had against any person, public or private entity, or property in respect to the claim had this Title Guaranty not been issued.
 - (iii) If requested by the Company, such Beneficiary shall transfer to the Company all rights and remedies against any person, public or private entity or property necessary in order to perfect that right of subrogation. Such Beneficiary shall permit the Company to sue, compromise or settle in the name of such Beneficiary and to use the name of such Beneficiary in any transaction or litigation involving these rights or remedies.
 - (iv) In the event that recovery of a claim does not fully cover the loss of such Beneficiary, in the case of a Owner Beneficiary, the Company shall be subrogated to all rights and remedies in the proportion that the Company's payment bears to the whole amount of the loss; and in the case of a Lender Beneficiary, the Company shall be subrogated to all rights and remedies of such Beneficiary after such Beneficiary shall have recovered its principal, interest, and legal costs.
 - (v) In the event that the loss of rights of subrogation should result from any act of a Beneficiary, as stated above, that act shall not void this Title Guaranty, but the Company, in such event, shall be required to pay only that part of any losses indemnified against by this Title Guaranty that shall exceed the amount, if any, lost to the Company by reason of the impairment by the Beneficiary of the Company's right of subrogation.
- (b) The Company's Right Against Non-Indemnified Obligors.
 - (i) The Company's right of subrogation against non-Indemnified Obligors shall exist and shall include, without limitation, the rights of such Beneficiary to indemnities, guaranties, policies of insurance, bonds, or agreement offering similar coverage, notwithstanding any terms or conditions contained in those instruments that provide for or affect the right of subrogation.
 - (ii) The Company's right of subrogation shall not be avoided by acquisition of the Indemnified Mortgage by an obligor who acquires the Indemnified Mortgage as a result of an indemnity, guarantee, policy of insurance, bond, or agreement offering similar coverage, and such person(s) or public or private entities will not be a Beneficiary under this Title Guaranty, notwithstanding Condition 1(a)(i) of these Conditions.

11. RESPONSABILIDADES DEL BENEFICIARIO.

- (a) El titular de la deuda garantizada por la Hipoteca Indemnizada, siempre y cuando no se vean afectadas la precedencia o la ejecutabilidad del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, podría cancelar o sustituir la responsabilidad de cualquier deudor o fiador, o podrá extender o modificar los términos de pago o liberar una porción de la propiedad o derecho del gravamen de la Hipoteca Indemnizada, o podrá liberar cualquier garantía colateral de la deuda.
- (b) Si ocurren los actos descritos en la Condición 11(a) anterior en consecuencia de una acción tomada por el Beneficiario y dicho Beneficiario tiene conocimiento de cualquier reclamo contra la propiedad o derecho adverso a la propiedad o derecho del Inmueble o a la precedencia o ejecutabilidad de la Hipoteca Indemnizada, la Compañía deberá pagar únicamente aquella parte de las pérdidas indemnizadas por esta Garantía de Título que podrán exceder de la cantidad, perdida por la Compañía, si la hubiera, en virtud del impedimento causado por el Beneficiario al derecho de subrogación por parte de la Compañía.

12. PAGO POR PERDIDA.

- (a) A fin de que la Compañía realice algún pago derivado de la presente Garantía de Título, será necesario que el Beneficiario Reclamante acredite su carácter de Beneficiario.
- (b) No se hará ningún pago sin presentar esta Garantía de Título para el endoso del pago, a menos que la Garantía de Título para endoso del pago, haya sido perdida o destruida, en cuyo caso deberá presentarse Prueba de Pérdida o prueba de destrucción a la satisfacción de la Compañía.
- (c) En caso de que la Compañía no lleve a cabo cualquiera de las opciones establecidas por esta Garantía de Título, y el grado de la responsabilidad y el alcance de la pérdida o daño ha sido determinado de acuerdo con las Condiciones de esta Garantía y reconocido por escrito por la Compañía, la pérdida o daño deberá pagarse al Beneficiario dentro de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de dicho reconocimiento.

13. SUBROGACION AL TIEMPO DE PAGO O LIQUIDACIÓN.

- (a) Derecho de subrogación de la Compañía.
 - (i) Siempre que la Compañía haya arreglado y pagado un reclamo bajo esta Garantía de Título, se subrogará en todos los derechos sin que dicha subrogación se vea afectada por cualquier acción del Beneficiario.
 - (ii) A la Compañía se le subrogarán y tendrá derecho a gozar de todos los derechos y recursos que le habrían correspondido al Beneficiario en contra de cualquier persona, entidad pública o privada o propiedad con respecto al reclamo en caso de no haberse emitido esta Garantía de Título.
 - (iii) A petición de la Compañía, el Beneficiario deberá ceder a la Compañía todos los derechos y recursos en contra de cualquier persona, entidad pública o privada o propiedad que sean necesarios para perfeccionar este derecho de subrogación. Dicho Beneficiario dará su permiso para que la Compañía entable procesos, negocie acuerdos o llegue a arreglos resolutivos a nombre del Beneficiario y para que utilice el nombre del Beneficiario en cualquier transacción o proceso que dependa de estos derechos o recursos.
 - (iv) En caso de que la recuperación de un reclamo no cubra totalmente la pérdida sufrida por el Beneficiario, con respecto de un Beneficiario Propietario, se le subrogarán a la Compañía todos los derechos y recursos en la proporción que guarde el pago realizado por la Compañía con relación al monto total de la pérdida; y en caso de un Beneficiario Acreedor, se le subrogarán a la Compañía todos los derechos y recursos de dicho Beneficiario después de recuperar dicho Beneficiario su principal, interés y costos legales.
 - (v) En caso de que se pierdan los derechos de subrogación debido a cualquier acto del Beneficiario, según lo anteriormente expuesto, dicho acto no anulará esta Garantía de Título; no obstante, en tal caso, la Compañía podrá ser requerida a pagar únicamente aquella parte de las pérdidas indemnizadas por esta Garantía de Título que excedan de la cantidad perdida por la Compañía en virtud del impedimento causado por el Beneficiario al derecho de subrogación a la Compañía.
- (b) Derechos de la Compañía contra Obligados no Indemnizados:
 - (i) El derecho de subrogación de la Compañía en contra de Obligados No-Indemnizados existirá y incluirá, sin limitaciones, los derechos de dicho Beneficiario a indemnizaciones, garantías, pólizas de seguros, bonos o acuerdos que ofrezcan cobertura análoga, no obstante cualquiera de los términos o condiciones contenidos en aquellos instrumentos que establezcan o afecten el derecho de subrogación.
 - (ii) El Obligado que adquiera la Hipoteca Indemnizada como resultado de una indemnización, garantía, póliza de seguro, bono o acuerdo que ofrezca cobertura análoga y dicha(s) persona(s) o entidad(es) pública(s) o privada(s) no será(n) Beneficiario(s) según la presente Garantía de Título, no obstante la Condición 1(a)(i) de estas Condiciones y no podrá evitar el derecho de subrogación de la Compañía.

14. ARBITRATION.

Unless prohibited by applicable law, either the Company or the Beneficiary may request arbitration pursuant to the Arbitration Rules of the International Conciliation and Arbitration Center ("CICA") of the Costa Rican-American Chamber of Commerce or any statutory modification or re-enactment thereof. Arbitrable matters may include, but are not limited to, any controversy or claim between the Company and the Beneficiary arising out of or relating to this Title Guaranty, any service of the Company in connection with its issuance or the breach of a guaranty provision or other obligation. All arbitrable matters when the Amount of Title Guaranty is US\$250,000.00 or less shall be arbitrated at the option of either the Company or the Beneficiary(s). All arbitrable matters when the Amount of Title Guaranty is in excess of US\$250,000.00 shall be arbitrated only when agreed to in writing by both the Company and the Beneficiary. The arbitration panel shall be composed of three (3) arbitrators, one (1) assigned by the Beneficiary, one (1) by the Company and one (1) by CICA. Any decision by the CICA arbitration panel shall be written, binding on the parties and non-appealable. A copy of the Arbitration Rules are available upon request of Beneficiary(ies). The location of the arbitration shall be in San José, Costa Rica, Central America.

The award may not include attorneys' fees and expenses related to the arbitration.

15. SEVERABILITY.

In the event any provision, other than the payment of fees and all charges, of this Title Guaranty is held invalid or unenforceable under the applicable law, this Title Guaranty shall be deemed not to include that provision and all other provisions including payment of fees and all charges shall remain in full force and effect.

16. DISCLOSURE BY BENEFICIARY.

This entire Title Guaranty shall be void if, whether before or after a loss, a Beneficiary has concealed or misrepresented any material fact or circumstance concerning this Title Guaranty or the subject thereof, or the interest of a Beneficiary therein, or in case of any fraud or false swearing by a Beneficiary related thereto.

17. NOTICES.

All notices are required to be given to the Company and any statement in writing is required to be furnished to the Company and shall include a readable copy and the serial number of this Title Guaranty and shall be addressed to the Company, Attention National Legal Department, at P.O. Box 2029, Houston, Texas 77252-2029, United States of America.

GOVERNING LAW AND JURISDICTION.

This Title Guaranty shall be governed by and construed in all respects in accordance with the Laws of the Republic of Costa Rica. This is a Title Guaranty and shall not be construed as any form of insurance. In the event that this Title Guaranty is construed to be any form of insurance, the Ley de Seguros de Fidelidad, N°40, dated March 30, 1931, shall be the only insurance law applicable to this Title Guaranty. The Company and the Beneficiary hereto agree to submit any dispute or difference to the jurisdiction of the Costa Rican Courts.

19. CONFLICT OF LANGUAGE:

If any claim, controversy and/or dispute arises and there is some conflict between the Spanish and English version of the Title Guaranty, _____ is the "Chosen Language" in the case of such conflict, the Chosen Language shall control as related to such claim, controversy and/or dispute. In the event that a Chosen Language is not designated in the previous sentence, the Beneficiary and Company hereby agree that English shall apply and English shall be the Chosen Language.

20. GENERAL.

- (a) This Title Guaranty together with all endorsements, if any, attached hereto by the Company is the entire agreement between the Beneficiary and the Company. In interpreting any provision of this Title Guaranty, this Title Guaranty shall be construed as a whole
- (b) No amendment of or endorsement to this Title Guaranty can be made except by writing endorsed hereon or attached hereto signed by either the Secretary, an Assistant Secretary, or other authorized signatory of the Company.

14. ARBITRAJE.

A menos de disposición legal en contrario, ya sea la Compañía o el Beneficiario pueden solicitar un arbitraje de acuerdo con las Normas de Arbitraje del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje ("CICA") de la Cámara Costarricense-Norteamericana de Comercio o cualquier modificación estatutaria o su re-promulgación de las mismas. Los asuntos arbitrables pueden incluir, pero no están limitados a cualquier conflicto, controversia, disputa o reclamo entre la Compañía y el Beneficiario, surgidos o relacionados con la presente Garantía de Título, cualquier servicio brindado por la Compañía relacionado con la emisión o incumplimiento de las provisiones u obligaciones establecidas en la garantía. Todos los asuntos serán arbitrables a opción de la Compañía o el Beneficiario cuando el Monto de Garantía de Título es de US\$250,000.00 o menos. Cuando el Monto de La Garantía de Título exceda de US\$250,000.00 todos los asuntos serán arbitrados solamente cuando son convenidas por escrito por la Compañía y el Beneficiario. El tribunal arbitral estará compuesto por tres (3) árbitros, uno (1) seleccionado por el Beneficiario, uno (1) seleccionado por la Compañía y uno (1) seleccionado por CICA. Cualquiera decisión por el tribunal arbitral de CICA será por escrito, vinculante, definitivo para las partes y no apelable. Una copia de las Normas del Arbitraje estarán disponible a petición del Beneficiario. El lugar de arbitraje será en San José, Costa Rica, Centroamérica.

El laudo podrá no incluir pronunciamiento en cuanto a los honorarios de abogado y gastos relacionados con el arbitraje.

15. DIVISIBILIDAD.

En caso de que alguna de las disposiciones de esta Garantía de Título, salvo el pago de cargas y todas cuotas, se declare inválida o inexecutable bajo las leyes aplicables, se considerará esta disposición por no puesta en esta Garantía de Título, pero las demás disposiciones, incluyendo el pago de cargas y todas cuotas, permanecerán en pleno vigor.

16. DIVULGACION POR PARTE DEL BENEFICIARIO.

La presente Garantía de Título será anulada en su totalidad si, antes o después de una pérdida, un Beneficiario hubiere ocultado o hecho una declaración falsa con respecto a cualquier circunstancia o hecho importante relativo a esta Garantía de Título o el tema de la misma o el interés de un Beneficiario en la misma, o en caso de cualquier fraude por parte de un Beneficiario relacionado con la Garantía de Título.

17. NOTIFICACIONES.

Se requiere que cualquier notificación u otra declaración por escrito que sean proporcionadas a la Compañía, deberán incluir copia legible, el número de serie de esta Garantía de Título y deberán ir dirigidos a Stewart Title Guaranty Company, Atención Departamento Legal Nacional, P.O. Box 2029, Houston, Texas 77252-2029, E.U.A.

18. LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLE.

La presente Garantía de Título se registrará y será interpretada en todos los aspectos conformidad con las Leyes de la República de Costa Rica. El presente documento es una Garantía de Título y no debe ser interpretado como una forma de Póliza de Seguro. En el caso de que sea determinado que se trata de un contrato de seguro, será conforme a lo dispuesto por la Ley de Seguro de Fidelidad, Ley Número 40 del 30 de Marzo, 1931. Las partes contratantes acuerdan someter cualquier disputa o diferencia a la jurisdicción de los Tribunales de Costa Rica.

19. CONFLICTO ENTRE IDIOMA

Si surge cualquier reclamo, controversia y/o disputa y hay algún conflicto entre la versión en idioma español y la versión en idioma inglés del presente contrato, _____ es el "Idioma Escogido" en el caso de tal conflicto el Idioma Escogido regirá todo lo relacionado con el reclamo, controversia y/o disputa. En el caso de que el Idioma Escogido no haya sido designado en la frase anterior, El Beneficiario y la Compañía acuerdan que la versión en inglés prevalecerá y será considerado como el Idioma Escogido.

20. OTRAS DISPOSICIONES.

- (a) La presente Garantía de Título junto con los endosos que la Compañía le haya anexado, si los hubiera, constituye el acuerdo total entre el Beneficiario y la Compañía. Para interpretar cualquiera de las disposiciones de esta Garantía de Título, ha de entenderse la misma en conjunto.
- (b) No podrá adicionarse a esta Garantía de Título ninguna enmienda o endoso a no ser que aparezcan por escrito en este documento o se acompañen al mismo, firmados por el Secretario, un Subsecretario u otro firmante autorizado para firmar en nombre de la Compañía.

SCHEDULE A

GF No. 06-CR-03-0164-03

Guaranty No. G-7503-2890

Amount of Guaranty U.S. \$1,700,000.00.

DATE OF TITLE GUARANTY: April 18, 2006.

1. Name of Owner Beneficiary: Sendaluz, Sociedad Anónima.
2. Title to the surface estate in the Realty is indemnified as vested in: Sendaluz, Sociedad Anónima.
3. The Realty referred to in this Title Guaranty is described as the ownership to the surface estate in the following:

Parcel located in the Province of Guanacaste, County of Santa Cruz and District of Cabo Velas and recorded at the Public Registry, Property Section, under Folio Real N° 132952-000, and being described as **NORTE** (north): Lot N°01-B, **SUR** (south): Banco Imrposa, Sociedad Anónima, **ESTE** (east): calle pública (public road), and **OESTE** (west): zona inalienable de 50 metros a favor del Estado (inalienable maritime public zone), and more particularly described by survey plan number G-844590-2003, dated February 28, 2003, attached hereto and made a part hereof for all purposes.



DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

SCHEDULE B
EXCEPTIONS FROM COVERAGE

GF No. 06-CR-03-0164-03

Guaranty No. G-7503-2890

This Title Guaranty does not indemnify against loss or damage (and the Company will not pay costs, attorney's fees or expenses) that arise by reason of the terms and conditions of the leases and easements, if any, shown in Schedule A, and the following matters:

1. Any discrepancies, conflicts, overlaps, or shortages in area or boundary lines, or any encroachments, or protrusions or any overlapping of improvements.
2. Taxes or other charges or assessments of any kind for the year 2005 and subsequent years, and subsequent taxes, charges, or assessments for prior years. Not yet due and payable.
3. Taxes or other charges or assessments that are not shown by receipts and statements secured by the notary public in connection with the transactions that will vest the ownership or interest to be indemnified.
4. Rights of parties in possession.
5. Discrepancy in the north boundary description of subject Realty as shown on certificación de propiedad and survey plan dated February 28, 2003, number G-844590-2003. Whereas the certificación de propiedad shows the north boundary as described in Schedule A number three (03) hereto, the survey plan shows: **NORTE** (north): Banco Improsa, Sociedad Anónima.
6. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, stipulations and easements, and any other loss and/or conflict arising out of the Proceso de Información Posesoria (Title Adjudication through Adverse Possession), or contained in the: Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°139, dated June 14, 1941; and Ley de la Zona Marítimo Terrestre (Maritime Zone Law), Law N° 6043, dated March 02, 1977, Reglamento la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre (Bylaw of the Maritime Zone Law), Decreto Número 7841-P, dated December 16, 1977, and any modification thereto, as may be made from time to time, as shown in documents recorded at the Public Registry, Property Section, under book 290, entry number 07308, consecutive 01, sequence 0901, and subsequence 001, book 309, entry number 01645, consecutive 01, sequence 0901, subsequence 001; and book 1993, page 567, entry number 01; book 2220, page 377, entry number 01.

DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control.

**CONTINUATION OF SCHEDULE B
EXCEPTIONS FROM COVERAGE**

GF No. 06-CR-03-0164-03

Guaranty No. G-7503-2890

7. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, stipulations and easements, and any other loss and/or conflict arising out of the Proceso de Información Posesoria (Title Adjudication through Adverse Possession), or contained in the: Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°139, dated June 14, 1941; Ley de Informaciones Posesorias (Adverse Possession Law), Law N°4545, dated March 20, 1970, Ley de Urbanización Turística Zona Marítimo Terrestre, Law N°4558, particularly transitory III, Law N°4847, Law N°7575, dated February 13, 1996 and Ley de la Zona Marítimo Terrestre (Maritime Zone Law), Law N° 6043, dated March 02, 1977, Reglamento la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre (Bylaw of the Maritime Zone Law), Decreto Número 7841-P, dated December 16, 1977, and any modification thereto, as may be made from time to time, as shown in documents recorded at the Public Registry, Property Section, under book 386, entry number 15831, consecutive 01, sequence 0800, and subsequence 001, and book 2219, page 141, entry number 01.
8. Rights, terms, conditions, stipulations, easements, prohibitions, restrictions and reservations contained in the Ley de Titulación de Tierras, Law N°5064, dated August 22, 1972, as shown in document recorded at the Public Registry, Property Section, under book 309, entry number 01645, consecutive 01, sequence 0901, and subsequence 001; book 312, entry number 04658, consecutive 01, sequence 0905, subsequence 001; and book 2294, pages 105 and 112, entry number 01.
9. Rights, terms, conditions, restrictions, reservations, prohibitions and stipulations contained in Ley Forestal (Forestry Law), Law N° 7575, dated February 13, 1996, and modified by Ley N°7609, dated June 11, 1996 and by Ley N° 7761, dated April 02, 1998, particularly Articles 27, 33 y 34, as contained in visado N° 0023, dated January 13, 2003, Government Decree number 20518 issued by Ministerio de Recursos Naturales, Energías y Minas, regarding the location of the Parcel described in Schedule A number three (03) within Parque Nacional Marino Las Baulas and as shown on survey plan number G-835927-2003, dated January 15, 2003, recorded at the Catastro Nacional, Registro Nacional.
10. Rights, terms, conditions, stipulations, prohibitions, restrictions and reservation contained in the Ley General de Caminos Públicos (Public Roads Law), Law N° 5060, dated August 22, 1972, as shown on survey plan number G-844590-2003, dated February 28, 2003, recorded at the Catastro Nacional (National Cadastral Department), Public Registry.
11. Terms, conditions, stipulations, contained in the deed dated June 28, 2004 from Celica Real Estate Developments, Sociedad Anónima to Sendaluz, Sociedad Anónima, recorded at the Public Registry, Property Section, under book 537, entry number 00333 and consecutive 01, on July 10, 2004.

DISCLAIMER

Stewart Title Guaranty Company, or any agent, affiliate, subsidiary or parent Company thereof, (hereinafter "Stewart") assume no liability for, and the Beneficiary hereby agrees to hold Stewart harmless for any loss the Beneficiary may sustain, if any, as a result of any inaccuracies, errors or omissions in any translation contained in Schedule A and/or B hereof, provided by Stewart to the Beneficiary. Please be advised that legal terms or any other terms of art may not have a literal English translation and therefore, the translation should not be relied upon. In the event of any conflict between the Spanish and English version, the Spanish version shall control

PG SUR



BUYER CLOSING STATEMENT
 (All Figures Quoted in \$US)

Buyer: Bob Spence (POA Bob Reddy)
 Seller: Sendaluz, S.A.
 GF: 06 CR 03 0164 03
 Prepared by: Lainny Ramirez
 Prepared on: 3-Apr-06

PURCHASE PRICE	\$	1,700,000.00
DOWN PAYMENT (HELD IN ESCROW)	\$	85,000.00
BALANCE PURCHASE PRICE	\$	1,615,000.00

Total	DATE	RECEIPTS	DISBURSEMENTS
FEES			
Stewart Title: Title Guaranty & Escrow service			\$ 11,900.00
IERS			
Lic.Rafael Cañas Coto: notary fees			\$ 12,500.00
Lic.Rafael Cañas Coto: corporation			\$ 500.00
BALANCE PURCHASE PRICE +FEES+OTHERS			\$ 1,639,900.00
AMOUNT PENDING TO DEPOSIT (including \$27.25 wire transfer fee)			\$ 1,639,927.25

Purchaser understands the Escrow Agent has assembled this information representing the transaction from the best information available from other sources and cannot guarantee the accuracy thereof. Any real estate agent or lender involved may be furnished copy of this statement.

Purchaser understands that the transfer tax and stamps were based on figures provided by the Public Registry.

The undersigned hereby authorizes the Escrow Agent to make expenditures and disbursements as shown and approves same for payment. "

Notice: The information contained in this document has been provided by the involved parties and Stewart Title does not validate its accuracy.

Buyer states that the signature contained in this statement shall be considered as an original signature and therefore Escrow Agent is authorized to proceed with the disbursements of funds as contained herein, without any liability derived from the authenticity of such signature.

Buyer:

Robert J Reddy for Bob Spence
Pursuant to power of attorney