English Translation

REDACTED

CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A. divides its property into 24 lots, segregated in its own name, and sells them to RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A.,

and is mortgaging it thereto for the sale price.

Deed granted in San José at 9 am on 16 January, 2003.

NOTARY

ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN

MORTGAGE BUREAU

DISTRICT OF GUANACASTE

****

NUMBER ONE HUNDRED AND FIFTY, before me, ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN, Notary Public with an office in San José, did appear before me Ms. ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO, of age, single, attorney, living in San José, Barrio Naciones Unidas, of Colegio Seminario three hundred metres to the south, contiguous with Bomba Shell, identification card number [redacted], acting as the special legal representative herein of the company CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, SOCIEDAD ANONIMA, domiciled in San José, at Calle treinta y tres, Avenidas cinco y siete, legal entity identification number three - one hundred and one - seventeen thousand, five hundred and fifty, and registered with the Mercantile Registration Department in volume six hundred and fifty-six, page two hundred and seventy-one, under entry two hundred and seventy-four. Her power of attorney which I validate from the undersigned Notary, has special powers granted in the special general shareholders meeting of that company, number six, held at seven pm on the nineteenth of May, two thousand and two and written into the corresponding Meeting Minutes Book, starting on page eighteen, which was filed through instrument number two hundred and forty-one, granted by Notary Gustavo Álvarez Mora, in San José at six pm on the nineteenth of January of the year two thousand and three, found on page one hundred and sixty-five, backside, of volume eleven on file, from one party to another, Mr. BRETT BERKOWITZ, single last name, owing to his nationality, divorced once, chiropractor, living at Tamarindo Guanacaste, in Tamarindo Vista Villas, American citizen, with a passport from that country number [redacted] and Costa Rican Residency Card number [redacted], acting as the President with the broadest unlimited legal powers, of the company RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONIMA, domiciled in San José, Avenida cuatro, calles veintiséis y veintiocho, number two thousand six hundred and fifty-three, with current legal status legal entity identification card number three - one

hundred and one - three hundred and thirty-eight thousand, one hundred and eight, confirmed before Notary Montealegre Isern and approved by the Mercantile Bureau of the Public Registry, in volume one thousand, six hundred and fifty-one, page forty-nine, entry seventy-seven, and THEY HEREBY STATE: ONE: Madrigal Murillo is hereby granted: That his client owns the land registered in the Public Registry, Guanacaste District, Property Identification System enrollment number ONE HUNDRED AND TWENTY-FIVE THOUSAND, SIX HUNDRED AND THIRTY-ONE ZERO ZERO ZERO, which is LOT NUMBER THREE, EMPTY LAND TO BE BUILT UPON, located in the EIGHTH CABO VELAS district, in the THIRD SANTA CRUZ canton, in the Province of GUANACASTE, which measures ONE HUNDRED AND SEVENTY-NINE THOUSAND, SEVEN HUNDRED AND THIRTY-FIVE METRES AND SEVENTY DECIMETRES SQUARED in size, however based upon registered plans that will say that it really measures ONE HUNDRED AND SEVENTY-NINE THOUSAND, SEVEN HUNDRED AND FORTY-TWO METRES AND SIXTY-FOUR CENTIMETRES SQUARED in size, for which the proper correction will be made to the Record, estimated in one hundred *colones*, and has the following property lines: NORTH: LOT TWO FOR CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: PUBLIC STREET WITH A FRONT TWO HUNDRED AND FORTY-FOUR POINT ZERO NINE METRES LONG; AND WEST: FIFTY METRE INALIENABLE PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE WITH A FRONT OF THREE HUNDRED AND EIGHTEEN POINT EIGHTY-SEVEN METRES LONG. This property is part of every plan registered number G-SEVEN HUNDRED AND FORTY-SEVEN THOUSAND, THREE HUNDRED AND SIXTY-TWO - TWO THOUSAND AND TWO. TWO: That said property is divided into twenty-four lots that it segregates IN ITS OWN NAME, the characteristics of which are described below and that they are all agricultural lands located in Playa Grande, CABO VELAS eighth district, in the SANTA CRUZ Third Canton, in the Guanacaste Province, LOT ONE: MEASURES SEVEN THOUSAND, THREE HUNDRED AND FIFTY-EIGHT METRES WITH FOURTEEN DECIMETRES SQUARED, to the NORTH borders: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: LOT TWO; EAST: LOT SIXTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE WITH A FRONT THIRTY-SIX METRES AND THIRTY-ONE CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT FORTY METRES AND THIRTY-EIGHT CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-five - two thousand and two. LOT TWO: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND EIGHTY-SIX METRES AND SEVENTEEN DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT ONE; SOUTH: LOT THREE; EAST: LOT FIFTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND THIRTY CENTIMETRES LONG;

WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT FORTY METRES AND TWENTY-FIVE CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and sixty-seven - two thousand and two. LOT THREE: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND SEVENTEEN METRES AND FIFTY-THREE DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT TWO: SOUTH: LOT FOUR; EAST: LOT FOURTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND THIRTY-ONE CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND FIFTY-TWO CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-four - two thousand and two. LOT FOUR: MEASURES SEVEN THOUSAND, TWO HUNDRED AND NINETY-NINE METRES AND SIXTEEN DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT THREE; SOUTH: LOT FIVE; EAST: LOT THIRTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND SEVENTY-SEVEN CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND EIGHTY-FIVE CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-two - two thousand and two. LOT FIVE; MEASURES SEVEN THOUSAND, TWO HUNDRED AND NINETY-TWO METRES AND FIFTY-THREE DECIMETRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: LOT FOUR; SOUTH: LOT SIX; EAST: LOT ELEVEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN TO THE FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND TWELVE CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND SEVENTY-SEVEN CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-nine - two thousand and two. LOT SIX: MEASURES SEVEN THOUSAND, THREE HUNDRED AND EIGHTEEN METRES AND THIRTY-FIVE DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT FIVE; SOUTH: LOT SEVEN; EAST: LOT ELEVEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FIVE METRES AND NINETY-THREE CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-two - two thousand and two. LOT SEVEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, THREE HUNDRED AND SIXTY-FIVE METRES AND EIGHTEEN DECIMETRES SQUARED; and has the

following property lines: NORTH: LOT SIX; SOUTH: LOT EIGHT; EAST: LOT TEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND THIRTEEN CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-one - two thousand and two. LOT EIGHT: MEASURES SEVEN THOUSAND, FOUR HUNDRED AND FORTY-FOUR METRES AND FORTY-FIVE DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT SEVEN; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: LOT NINE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-SIX METRES AND FIFTY-TWO CENTIMETRES LONG; WEST: FIFTY METRE LONG PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE, WITH A FRONT THIRTY-NINE METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-three - two thousand and two. LOT NINE: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND THIRTY-SIX METRES AND FORTY-SIX DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT TEN; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: LOT TWENTY-FOUR; WEST: LOT EIGHT HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FOUR METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and ninety-two - two thousand and two. LOT TEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND THIRTY-SIX METRES AND FORTY-SIX DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT ELEVEN; SOUTH: LOT NINE; EAST: LOT TWENTY-FOUR; WEST: LOT SEVEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FOUR METRES AND THIRTY-EIGHT CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-eight - two thousand and two. LOT ELEVEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND THIRTY-SIX METRES AND FORTY-SIX DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT TWELVE; SOUTH: LOT TEN; EAST: LOT TWENTY-FOUR; WEST: LOT SIX HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FOUR METRES AND ZERO EIGHT CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and ninety-one - two thousand and two. LOT TWELVE: MEASURES SEVEN THOUSAND, ONE HUNDRED AND THIRTY-SIX METRES AND SEVENTY-TWO DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT THIRTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT

MEASURES TWO HUNDRED AND TWELVE METRES AND ELEVEN CENTIMETRES; SOUTH: LOT ELEVEN; EAST: LOT TWENTY-FOUR; WEST: LOT FIVE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS FORTY-ONE METRES AND FIFTY-FOUR CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-seven - two thousand and two. LOT THIRTEEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, FOUR HUNDRED AND FORTY-SEVEN METRES AND FIFTY-FOUR DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT FOURTEEN; SOUTH: LOT TWELVE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT MEASURES TWO HUNDRED AND TWELVE METRES AND ELEVEN CENTIMETRES; EAST: LOT SEVENTEEN; WEST: LOT FOUR HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FIVE METRES ZERO CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-seven - two thousand and two. LOT FOURTEEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, FOUR HUNDRED AND FORTY-SEVEN METRES AND SEVENTY DECIMETRES; and has the following property lines: NORTH: LOT FIFTEEN; SOUTH: LOT THIRTEEN; EAST: LOT SEVENTEEN; WEST: LOT THREE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FOUR METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-six - two thousand and two. LOT FIFTEEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, FOUR HUNDRED AND FORTY-SEVEN METRES AND SEVENTY DECIMETRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: LOT SIXTEEN; SOUTH: LOT FOURTEEN; EAST: LOT SEVENTEEN; WEST: LOT TWO HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS THIRTY-FOUR METRES AND FORTY CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-seven - two thousand and two. LOT SIXTEEN: MEASURES SEVEN THOUSAND, FOUR HUNDRED AND FORTY-SEVEN METRES AND SEVENTY DECIMETRES; and has the following property lines: NORTH: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: LOT FIFTEEN, EAST: LOT SEVENTEEN; WEST: LOT FIVE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS FORTY-ONE METRES AND FIFTY-EIGHT CENTIMETRES LONG. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-eight - two thousand and two. LOT SEVENTEEN MEASURES EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED METRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: LOT TWENTY-FOUR. HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-SIX METRES AND TWENTY-FIVE CENTIMETRES LONG;

EAST: LOT EIGHTEEN; WEST: LOT THIRTEEN, LOT FOURTEEN, LOT FIFTEEN AND LOT SIXTEEN. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-nine - two thousand and two. LOT EIGHTEEN: MEASURES EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED METRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: LOT TWENTY-ONE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-EIGHT METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG; EAST: LOT NINETEEN; WEST: LOT SEVENTEEN This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-five - two thousand and two. LOT NINETEEN: MEASURES EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED METRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: LOT TWENTY-TWO HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SEVENTY-ONE METRES AND FIFTY-FOUR CENTIMETRES LONG; EAST: LOT TWENTY; WEST LOT EIGHTEEN. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-three - two thousand and two. LOT TWENTY: MEASURES FIVE THOUSAND EIGHTY-ONE METERS AND FOUR DECIMETRES SQUARED, and has the following property lines: NORTH: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOT TWENTY-ONE HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-THREE METRES AND TWENTY-SEVEN CENTIMETRES LONG; EAST: PUBLIC STREET WITH A FRONT ONE HUNDRED AND TWENTY-TWO METRES AND EIGHTY-SIX CENTIMETRES LONG; WEST: LOT NINETEEN. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-four - two thousand and two. LOT TWENTY-ONE: MEASURES SEVEN THOUSAND, TWO HUNDRED AND SEVENTY-TWO METRES AND TWO DECIMETRES SQUARED; and has the following property lines: NORTH: LOT TWENTY HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-THREE METRES AND TWENTY-SEVEN CENTIMETRES LONG; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: PUBLIC STREET WITH A FRONT ONE HUNDRED AND TWENTY-ONE METRES AND TWENTY-TWO CENTIMETRES LONG; WEST: LOT TWENTY-TWO. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-nine - two thousand and two. LOT TWENTY-TWO: MEASURES EIGHT THOUSAND, FIFTY-SIX METRES AND NINETY-NINE DECIMETRES SQUARED in size; and has the following property lines; NORTH: LOT NINETEEN WITH AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT MEASURES SEVENTY-ONE METRES AND FORTY-FOUR CENTIMETRES LONG; SOUTH; PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: LOT TWENTY-ONE; WEST: LOT TWENTY-THREE. This property is part of

every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-two - two thousand and two. LOT TWENTY-THREE: MEASURES EIGHT THOUSAND, THREE HUNDRED AND EIGHTY-NINE METRES AND TWENTY-SIX DECIMETRES SQUARED in size; and has the following property lines: NORTH: LOT EIGHTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-EIGHT METRES AND SEVENTY CENTIMETRES LONG; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: LOT TWENTY-TWO; WEST LOT TWENTY-FOUR. This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and eighty-two - two thousand and two. LOT TWENTY-FOUR: MEASURES EIGHT THOUSAND, FOUR HUNDRED AND EIGHTEEN METRES AND EIGHT DECIMETRES SQUARED IN SIZE, and has the following property lines. NORTH: LOT SEVENTEEN HAS AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE THAT IN FRONT IS SIXTY-SIX METRES AND TWENTY-FIVE CENTIMETRES LONG; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: LOT TWENTY-THREE; WEST LOT NINE, LOT TEN, LOT ELEVEN AND LOT TWELVE This property is part of every plan registered number G-eight hundred and fifteen thousand, four hundred and seventy-two - two thousand and two eighty-one - two thousand and two. The value of each lot is estimated at one hundred *colones*. An agricultural easement is created for and against the separated lots, which is ten metres wide and a total length of SEVEN HUNDRED AND SEVENTY-TWO METRES AND SIXTEEN CENTIMETRES, divided into three sections: A) HEADING EAST-WEST: Four hundred and eighty-one metres and sixty-seven centimetres long, it starts on a public street, along the entire property line between lots twenty and twenty-one, following that property line to the end thereof and continuing along the entire property line of lots nineteen and twenty-two, eighteen and twenty-three, seventeen and twenty-four until you reach the end of the entire property line between lots twelve and thirteen. From that point you take the north-south header thusly: HEADING NORTH, for a distance of one hundred and forty-five metres, sixty-nine centimetres, follow the entire property line between lots four and thirteen, continuing along the property line between lots three and fourteen, lots two and fifteen and one and sixteen ending at the extreme northern end of that last property line, HEADING SOUTH for a distance of one hundred and four metres and sixty centimetres, it starts along the entire property line between lots twelve and five, continuing heading south on the property line between lots eleven and six, ten and seven, and eight and nine, ending at the southern end of that last property line. Every lot has an agricultural easement five metres wide along the property lines and methods indicated in clause two of the description of the segregated lots. The easement is estimated at one hundred *colones*, and that easement is not used, but it will be as soon as the funds are transferred. THREE: That by this act appearing party MADRIGAL MURILLO, acting based upon his qualification, sells to RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS S.A., represented by its representative Berkowitz, the twenty-four lots described in clause two

of this instrument, free of any burdens and liens, but with the reservations and restrictions listed on record, which the buyer accepts. FOUR: That the sale price is the sum of ONE MILLION, ONE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS, and the price per lot is broken down as follows: Lots one through eight, EIGHTY THOUSAND DOLLARS APIECE, and lots nine through twenty-four, THIRTY-ONE THOUSAND, EIGHT HUNDRED AND SEVENTY-FIVE DOLLARS APIECE. FIVE: That the buyer's representative undertakes to pay the seller the agreed price in cash, as follows: TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS on seventeen July two thousand and three and the balance of NINE HUNDRED THOUSAND DOLLARS on seventeen January two thousand and eight. That this amount accrue as of the seventeen July two thousand and three interests at a rate of eight percent per year fixed on the balance, that the debtor will pay through monthly installments in advance on the seventeenth day of each month. That every payment will be made at the legal domicile of the appearing party Madrigal Murillo, in San José, Barrio Naciones Unidas, of Colegio Seminario, three hundred metres to the South, adjacent to the Bomba Shell, or through a deposit in dollars into the appearing party Madrigal Murillo's checking account at Banco de Costa Rica, account number one hundred and ninety-one thousand, two hundred and ninety-five-zero. That domicile, payment requirements and legal formalities are hereby renounced; and that as a guarantee for the obligations herein contracted, a primary mortgage is established on the lots transferred pursuant to this deed, which will cover the principal, interest and both costs in the event of an enforcement action. Lots one through eight correspond to the payment of EIGHTY THOUSAND DOLLARS APIECE, and lots nine through twenty-four, will correspond to the payment of THIRTY-ONE THOUSAND, EIGHT HUNDRED AND SEVENTY-FIVE DOLLARS APIECE. In the event of an auction, the amount assigned to each lot will serve as the base price thereof. Those appearing add that at any time throughout the course of the mortgage, the debtor may make early payments on the principal without a penalty, having the right to choose the lot to which such early payment shall be allocated. I informed the debtor of the value and legal significance of his renunciations and stipulations and he understands and accepts them. The undersigned Notary notes the following: a) I hereby certify that the segregated lots have had their corresponding plans duly registered with the National Registry, and they all have the respective stamp of validation from the Santa Cruz Municipal Government. Equally, I certify that all of the plans have the respective stamp of validation from the Ministry of the Environment and Energy, indicating that lots nine through twenty-four, inclusive, are located outside any WILDLIFE AREA that is administered by such Ministry and legally established, and that in respect of lots one through eight, both inclusive, are located within the LAS BAULAS NATIONAL MARINE PARK as follows: with respect to lots one and two, approximately forty percent of each is within the park, and, with respect to lots three, four, five, six, seven and eight, approximately forty-five percent of each is within the park. All which I certify to, for it has been

presented before me. B) A copy of the identification cards of everyone present, as well as registration information, the registered lot plans and witness of the deed granted before Notary Gustavo Alvarez Mora, in San José at six pm on sixteen January two thousand and three, have been added to my reference file, as established in the current Notary Code. SIX: FURTHER OF NOTE. The parties appearing herein do agree to the following: One: That they are aware of the eventual effects to which lots one through eight, inclusive, are subject by virtue of the existence of Las Baulas Marine Park that is adjacent to such lots and that may come to affect them, and including, to be the object of an eventual total or partial expropriation by the State. That in this sense, the buyer declares itself aware of such circumstances and waives the right to claim in the future a latent defect for this reason. TWO: Appearing party Madrigal Murillo acting as stated, expressly authorises the representative for buyer RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A. to pay the sum of ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS to Mr. James Gulan Bastasch, reducing the payment of two hundred and fifty thousand dollars that is to be made on seventeen July, two thousand and three. With this payment stipulated herein of one hundred thousand dollars to Mr. Bastasch, plus the one hundred and fifty thousand dollars to be handed over to the creditor represented by solicitor Ana Virginia Madrigal Murillo, the buying company will make a timely payment and fulfill the payment obligation established in clause six of this deed. THE REGISTRATION CONTINUES: Appearing party BERKOWITZ accepts the sale to his client as stated above. The grantors add that the expenses corresponding to the purchase and sale of lots are split equally, expenses for the mortgage are covered by the debtor, and expenses for splitting the lots fall to the seller. That is all. I issue the first copy. Having been read by the grantors, they approve this instrument, and they all sign it in the city of San José, at nine am on sixteen January of the year two thousand and three. *ILLEGIBLE*ILLEGIBLE* ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN* THE AFOREMENTIONED IS A FAITHFUL COPY OF DEED NUMBER ONE HUNDRED AND FIFTY, FOUND ON PAGE ONE HUNDRED AND THIRTY-SIX, BACKSIDE, OF VOLUME NUMBER TWENTY IN MY RECORDS. COMPARED AGAINST THE ORIGINAL, IT IS CORRECT AND I ISSUE IT AS THE FIRST COPY OF THE SAME ACT GRANTING THE ORIGINAL DEED TO THE APPEARING PARTIES.

REDACTED

CASH RECEIPT:

The undersigned, ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO, of age, single, attorney, living in San Jose, Barrio Naciones Unidas, of Colegio Seminario, 300 metres to the south, contiguous to Bomba Shell, identification card number [redacted], acting as the special legal representative herein for the company CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A., legal entity registry number 3-101-117.550, I do hereby state:

That I receive in this act from Mr. BRETT BERKOWITZ, who only has one last name because of his nationality, of age, divorced once, chiropractor, living in Tamarindo Guanacaste, in Tamarindo Vista Villas, American citizen, bearer of an American passport number [redacted] and Costa Rican residency card number [redacted], acting as the President with the broadest general unlimited powers on behalf of the company RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONIMA, with identification number 3-101-338.108, and registered as Legal Entity with the Mercantile Division in volume 1.651, page 49, entry 77, **the sum of THREE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS** , through a management check issued by Banco Bantec CQ # 2505-2, bearing today's date, which serves as the first installment of the agreed purchase price for the twenty-four lots that the land he represented was split into, registered with the Public Registry, Guanacaste Division, Real Estate Registration system number **ONE HUNDRED AND TWENTY-FIVE THOUSAND, SIX HUNDRED AND THIRTY-ONE-ZERO ZERO ZERO**, which is LOT NUMBER THREE, LAND FOR BUILDING, located in the EIGHTH CABO VELAS district, in the THIRD SANTA CRUZ canton, in the GUANACASTE province, measuring 179,735.70 metres squared, with the following property lines: NORTH: LOT TWO FOR CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; EAST: PUBLIC STREET WITH A FRONT TWO HUNDRED AND FORTY-FOUR POINT ZERO NINE METRES LONG; AND WEST: FIFTY METRE INALIENABLE PUBLIC ZONE BELONGING TO THE STATE WITH A FRONT OF THREE HUNDRED AND EIGHTEEN POINT EIGHTY-SEVEN METRES LONG, entire property is included in the plan registered under number G-747.362-2001.

I also hereby note that the current balance of the price for said sale is the sum of ONE MILLION, ONE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS, and this obligation was established and covered by the first degree mortgage given through the transfer deed with mortgage granted before Notary Alejandro Montealegre Isern, at 9 am today, 17 January, 2003.

In witness whereof, I sign this receipt in San José, at noon on 16 January, 2003.

P.p. CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A.

Lic. ANA VIRGINIA MORIGAL MURILLO

SPECIAL LEGAL REPRESENTATIVE

Spanish Original

REDACTED

No. de Cédula: 1-494-945

Firma:

CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A. divide propiedad en 24 lotes que segrega de la misma en cabeza de su dueña, y los vende a RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A., quien hipoteca a favor de aquella por el precio de la venta.

Escritura otorgada en San José a las 9 horas del 16 de enero del 2003.

NOTARIO

ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN

SECCION DE HIPOTECAS

PARTIDO DE GUANACASTE

REGISTRO DE BIENES INMUEBLES
SIN APARTADO
DEPARTAMENTO DE RECEPCION Y ENTREGA
SECCION DE DIARIO

****

NUMERO CIENTO CINCUENTA. Ante mi, ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN, Notario Público con oficina en San José, comparece la señorita ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO, mayor, soltera, abogada, vecina de San José, Barrio Naciones Unidas, del Colegio Seminario trescientos metros al Sur, contiguo a la Bomba Shell, cédula de identidad número [redacted], en su carácter de apoderada especial para este acto de la sociedad CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, SOCIEDAD ANONIMA, domiciliada en San José, calle treinta y tres, avenidas cinco y siete, cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento diecisiete mil quinientos cincuenta, e inscrita en la Sección Mercantil del Registro al tomo seiscientos cincuenta y seis, folio doscientos setenta y uno, bajo el asiento doscientos setenta y cuatro, mandato del cual da fe el suscrito Notario con vista del poder especial otorgado en el acta general extraordinaria de accionistas de dicha empresa, número seis, celebrada a las diecinueve horas del día diecinueve de mayo del dos mil dos y asentada en el Libro de Actas correspondiente, iniciando al folio dieciocho, la cual fue protocolizada mediante la escritura número doscientos cuarenta y uno, otorgada por el Notario Gustavo Álvarez Mora, en San José a las dieciocho horas del día dieciséis de enero del dos mil tres, visible al folio ciento sesenta y cinco vuelto del tomo décimo primero de su protocolo, por una parte y por la otra, el señor BRETT BERKOWITZ, único apellido en razón de su nacionalidad, mayor, divorciado una vez, quiropráctico, vecino de Tamarindo Guanacaste, en Tamarindo Vista Villas, ciudadano estadounidense con pasaporte de dicho país número [redacted] cédula de residencia en Costa Rica número [redacted]

T:5114 A:114409
F:22-01-2003
H:08:32:20

GRUPO 2
REG. 442

1616918
ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN
Abogado

REDACTED

[redacted], en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONIMA, domiciliada en San José, Avenida cuatro, calles veintiséis y veintiocho, número dos mil seiscientos cincuenta y tres, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos treinta y ocho mil ciento ocho, personería vigente de la cual da fe el Notario Montealegre Isern con vista en la Sección Mercantil del Registro Público al tomo mil seiscientos cincuenta y uno, folio cuarenta y nueve, asiento setenta y siete, y DICEN: PRIMERO: Otorga la compareciente Madrigal Murillo: Que su representada es dueña de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Guanacaste, Sistema de Folio Real matrícula número CIENTO VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO-CERO CERO CERO, la cual es LOTE NUMERO TRES, TERRENO PARA CONSTRUIR, situada en el distrito OCTAVO CABO VELAS, del cantón TERCERO SANTA CRUZ, de la Provincia de GUANACASTE, con una medida de CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, pero según los planos catastrados que se dirán realmente mide CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, por lo que solicita al Registro rectificar la cabida, estimado en cien colones, y los siguientes linderos: NORTE: LOTE DOS DE CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO COMA CERO NUEVE METROS; Y OESTE: ZONA PUBLICA INALIENABLE DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA OCHENTA Y SIETE METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS-DOS MIL UNO. SEGUNDO: Que divide dicha propiedad en veinticuatro lotes que segrega de la misma EN CABEZA DE SU DUEÑA, cuyas características se describen a continuación y que son todos terreno para agricultura situados en Playa Grande, Distrito octavo CABO VELAS, del Cantón Tercero SANTA CRUZ, de la Provincia de Guanacaste: LOTE UNO: MIDE SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS, Linda al NORTE: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOTE DOS; ESTE: LOTE DIECISEIS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO

CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS TREINTA Y UN CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE CUARENTA METROS TREINTA Y OCHO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número LG-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y cinco-dos mil dos. LOTE DOS: MIDE SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CON DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE UNO; SUR: LOTE TRES; ESTE: LOTE QUINCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS TREINTA CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE CUARENTA METROS VEINTICINCO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número LG-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y siete-dos mil dos. LOTE TRES: MIDE SIETE MIL CIENTO DIECISIETE METROS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DOS: SUR: LOTE CUATRO; ESTE: LOTE CATORCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS TREINTA Y UN CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número LG-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y cuatro-dos mil dos. LOTE CUATRO: MIDE SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON DIECISEIS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE TRES; SUR: LOTE CINCO; ESTE: LOTE TRECE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS SETENTA Y SIETE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número LG-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y dos-dos mil dos. LOTE CINCO: MIDE SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE CUATRO; SUR: LOTE SEIS; ESTE: LOTE DOCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS DOCE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA Y SIETE

CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y nueve-dos mil dos. LOTE SEIS: MIDE SIETE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS METROS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE CINCO; SUR: LOTE SIETE; ESTE: LOTE ONCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CINCO METROS NOVENTA Y TRES CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta-dos mil dos. LOTE SIETE: MIDE SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE SEIS; SUR: LOTE OCHO; ESTE: LOTE DIEZ CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS TRECE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y uno-dos mil dos. LOTE OCHO: MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE SIETE; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE NUEVE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS; OESTE: ZONA PUBLICA DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y tres-dos mil dos. LOTE NUEVE: MIDE SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIEZ; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE VEINTICUATRO; OESTE: LOTE OCHO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS SETENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos noventa y dos-dos mil dos. LOTE DIEZ: MIDE SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE:

LOTE ONCE; SUR: LOTE NUEVE; ESTE: LOTE VEINTICUATRO; OESTE: LOTE SIETE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS TREINTA Y OCHO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y ocho-dos mil dos. LOTE ONCE: MIDE SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DOCE; SUR: LOTE DIEZ; ESTE: LOTE VEINTICUATRO; OESTE: LOTE SEIS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS CERO OCHO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos noventa y uno-dos mil dos. LOTE DOCE: MIDE SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON SETENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE TRECE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE DOSCIENTOS DOCE METROS ONCE CENTIMETROS; SUR: LOTE ONCE; ESTE: LOTE VEINTICUATRO; OESTE: LOTE CINCO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE CUARENTA Y UN METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y siete-dos mil dos. LOTE TRECE: MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE CATORCE; SUR: LOTE DOCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE DOSCIENTOS DOCE METROS ONCE CENTIMETROS; ESTE: LOTE DIECISIETE; OESTE: LOTE CUATRO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CINCO METROS CERO UN CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y seis-dos mil dos. LOTE CATORCE: MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE QUINCE; SUR: LOTE TRECE; ESTE: LOTE DIECISIETE; OESTE: LOTE TRES CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS SETENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y seis-dos mil dos. LOTE QUINCE: MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON SETENTA DECÍMETROS

MARIO MONTENEGRO
Abogado

CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECISEIS; SUR: LOTE CATORCE; ESTE: LOTE DIECISIETE; OESTE: LOTE DOS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS CUARENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y siete-dos mil dos. LOTE DIECISEIS: MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOTE QUINCE; ESTE: LOTE DIECISIETE; OESTE: LOTE UNO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE CUARENTA Y UN METROS CINCUENTA Y OCHO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y ocho-dos mil dos. LOTE DIECISIETE: MIDE OCHO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOTE VEINTICUATRO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y SEIS METROS VEINTICINCO CENTIMETROS; ESTE: LOTE DIECIOCHO; OESTE: LOTE TRECE, LOTE CATORCE, LOTE QUINCE Y LOTE DIECISEIS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y nueve-dos mil dos. LOTE DIECIOCHO: MIDE OCHO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOTE VEINTITRES CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y OCHO METROS SETENTA CENTIMETROS; ESTE: LOTE DIECINUEVE; OESTE: LOTE DIECISIETE. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y cinco-dos mil dos. LOTE DIECINUEVE: MIDE OCHO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: LOTE VEINTIDOS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SETENTA Y UN METROS CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS; ESTE: LOTE VEINTE; OESTE: LOTE DIECIOCHO. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y tres-dos mil dos. LOTE VEINTE: MIDE CINCO MIL OCHENTA Y UN METROS CON CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA

TORTUGA S.A.; SUR: LOTE VEINTIUNO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y TRES METROS VEINTISIETE CENTIMETROS; ESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CIENTO VEINTIDOS METROS OCHENTA Y SEIS CENTIMETROS; OESTE: LOTE DIECINUEVE. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y cuatro-dos mil dos. LOTE VEINTIUNO: MIDE SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON DOS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE VEINTE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y TRES METROS VEINTISIETE CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CIENTO VEINTIUN METROS CON VEINTIDOS CENTIMETROS; OESTE: LOTE VEINTIDOS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y nueve-dos mil dos. LOTE VEINTIDOS: MIDE OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECINUEVE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SETENTA Y UN METROS CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE VEINTIUNO; OESTE: LOTE VEINTITRES. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta-dos mil dos. LOTE VEINTITRES: MIDE OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON VEINTISÉIS DECIMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECIOCHO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y OCHO METROS SETENTA CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE VEINTIDOS; OESTE: LOTE VEINTICUATRO. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y dos-dos mil dos. LOTE VEINTICUATRO: MIDE OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECISIETE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y SEIS METROS VEINTICINCO CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE VEINTITRES; OESTE: LOTE NUEVE, LOTE DIEZ, LOTE ONCE Y LOTE DOCE. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil cuatrocientos

EDUARDO MONTEALEGRE
Abogado y
1616918

ochenta y uno-dos mil dos. Que estima el valor de cada lote en la suma de cien colones. A favor y en contra de los lotes segregados se constituye una servidumbre agrícola con un ancho de diez metros y una longitud total de SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON DIECISÉIS CENTIMETROS dividida en tres secciones: A) Con RUMBO ESTE-OESTE: Con una longitud de cuatrocientos ochenta y un metros sesenta y siete centímetros, se inicia en la calle pública sobre toda la colindancia entre los lotes veinte y veintiuno, siguiendo dicha colindancia hasta el final de la misma y continuando sobre toda las colindancias de los lotes diecinueve y veintidós, dieciocho y veintitrés, diecisiete y veinticuatro hasta llegar al final de toda la colindancia entre los lotes doce y trece. De ese punto continúa con rumbo norte y con rumbo sur de la siguiente forma: Con RUMBO NORTE con una longitud de ciento cuarenta y cinco metros sesenta y nueve centímetros sigue por toda la colindancia entre los lotes cuatro y trece, continuando por la colindancia entre los lotes tres y catorce, lotes dos y quince, e uno y dieciséis finalizando en el extremo norte de dicha última colindancia,. CON RUMBO SUR con una longitud de ciento cuarenta y cuatro metros setenta centímetros, inicia sobre toda la colindancia entre los lotes doce y cinco, continuando rumbo sur sobre la colindancia entre los lotes once y seis, diez y siete, y ocho y nueve, finalizando en el extremo sur de dicha última colindancia. Cada lote aporta cinco metros del ancho de la servidumbre agrícola sobre las colindancias indicadas y en la forma indicada en la cláusula segunda en la descripción de los lotes segregados. Se estima la servidumbre en cien colones, servidumbre que es pasiva pero que se activará en el momento en que se traspasen los fundos. TERCERO: Que en este acto la compareciente MADRIGAL MURILLO, en el carácter con que comparece, vende a RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, S.A. representada por el otorgante Berkowitz, libre de anotaciones y gravámenes hipotecarios pero con las reservas y restricciones que aparecen en el Registro, las cuales acepta el comprador, los veinticuatro lotes descritos en la cláusula segunda de este otorgamiento. CUARTO: Que el precio de la venta es la suma de UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES, correspondiendo como precio de cada lote el siguiente: Los lotes uno a ocho, ambos inclusive, OCHENTA MIL DOLARES CADA UNO, y los lotes nueve a veinticuatro, ambos inclusive, TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CADA UNO. QUINTO: Que el representante de la compradora se obliga a pagarle a la vendedora el

1 al 8 80 mil $ c/u
9 al 24 31 mil $ c/u

precio acordado en dinero efectivo, de la siguiente forma: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES el día diecisiete de julio del dos mil tres y el saldo de NOVECIENTOS MIL DOLARES el día diecisiete de enero del año dos mil ocho. Que esa suma devenga desde el día diecisiete de julio del dos mil tres intereses del ocho por ciento anual fijo sobre saldos, que la deudora reconocerá por mensualidades adelantadas el día diecisiete de cada mes. Que todo pago lo hará en el domicilio de la compareciente Madrigal Murillo, en San José, Barrio Naciones Unidas, del Colegio Seminario trescientos metros al Sur, contiguo a la Bomba Shell, o mediante depósito en la cuenta corriente en Dólares de dicha mandataria en el Banco de Costa Rica, número ciento noventa y un mil doscientos noventa y cinco-cero. Que renuncia a su domicilio, requerimientos de pago, y los trámites del juicio ejecutivo; y que en garantía de las obligaciones que ahora contrae, impone hipoteca de primer grado sobre los mismos lotes que por esta escritura adquiere, los cuales responderán por el principal, intereses y ambas costas de la eventual ejecución. Los lotes uno a ocho, ambos inclusive, responderán en la obligación por la suma de OCHENTA MIL DOLARES CADA UNO, y los lotes nueve a veinticuatro, ambos inclusive, responderán en la obligación por la suma de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CADA UNO. En caso de remate servirá de base la suma de capital porque responde cada lote. Agregan los comparecientes que la deudora en cualquier momento durante todo el plazo de la hipoteca podrá anticipar pagos de amortización a principal sin ninguna penalidad, teniendo derecho a escoger a cual lote imputa el pago anticipado. Advertí al deudor el valor y trascendencia legales de sus renuncias y estipulaciones, quien entendido las acepta plenamente. El suscrito Notario hace constar: a) Que doy fe de que los lotes segregados tienen sus correspondientes planos debidamente inscritos en el Catastro Nacional, y todos tienen el respectivo sello de visado por parte de la Municipalidad de Santa Cruz. Igualmente doy fe de que todos los planos tienen el respectivo sello de visado del Ministerio del Ambiente y Energía, que indica que los lotes del nueve al veinticuatro, ambos inclusive, se ubican fuera de cualquier AREA SILVESTRE administrada por ese Ministerio y legalmente establecida, y que en cuanto a los lotes uno a ocho, ambos inclusive, se ubican dentro del PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS en un cuarenta por ciento aproximadamente en cuanto a los lotes uno y dos, y en un cuarenta y cinco por ciento aproximadamente en cuanto a los

Abogado
Notario

lotes tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho. De todo lo cual doy fe por haberlos tenido a la vista. B) Que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral, de los planos catastrados de los lotes y del testimonio de la escritura otorgada ante el Notario Gustavo Álvarez Mora, en San José a las dieciocho horas del dieciséis de enero del dos mil tres, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. SEXTO: SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Las partes aquí comparecientes acordamos lo siguiente: Primero: Que son conocedores de las eventuales afectaciones a las que se verán sujetos los lotes uno a ocho, ambos inclusive, en virtud de la existencia del Parque Marino Las Baulas que colinda con dichos lotes y los puede llegar a afectar, e inclusive, a ser objeto de una eventual expropiación total o parcial por parte del Estado. Que en ese sentido la compradora se declara conocedora de dicha circunstancia y que renuncia a aducir en el futuro un vicio oculto por ese particular. SEGUNDO: La compareciente Madrigal Murillo en su condición dicha, expresamente autoriza al representante de la compradora RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A. a pagar la suma de CIEN MIL DOLARES al señor James Gulan Bastasch, rebajándolo del pago de doscientos cincuenta mil dólares que ha de hacerse el día diecisiete de julio del dos mil tres. Con dicho pago aquí estipulado de cien mil dólares al señor Bastasch, más los ciento cincuenta mil dólares a entregarse a la acreedora en manos de la Licenciada Ana Virginia Madrigal Murillo, la sociedad compradora hará buen pago y cumplirá con la obligación de pago señalada en la cláusula sexta de esta escritura. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: El compareciente BERKOWITZ acepta la venta a favor de su representada en la forma antes dicha. Agregan los otorgantes que los gastos correspondientes a la compraventa de los lotes los asumen en iguales proporciones, los gastos correspondientes a la hipoteca la deudora, y los de la segregación la vendedora. Es todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, lo aprobaron y todos firmamos en la ciudad de San José a las nueve horas del dieciséis de enero del año dos mil tres.*ILEGIBLE*ILEGIBLE*ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN*LO ANTERIOR ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA NÚMERO CIENTO CINCUENTA, VISIBLE AL FOLIO CIENTO TREINTA Y SEIS VUELTO DEL TOMO NÚMERO VEINTE DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO

U
M
a la
, así
de la
oras
tal y
TRO:
es de
sive,
y los
arcial
dicha
cular.
torIza
suma
entos
dicho
ta mil
illo,
en la
ciente
regan
nen en
de la
a los
as del
EGRE
ENTA,
DE MI

UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA MATRIZ PARA LOS COMPARECIENTES.

REDACTED

RECIBO DE DINERO:

La suscrita ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO, mayor, soltera, abogada, vecina de San José, Barrio Naciones Unidas, del Colegio Seminario 300 metros al Sur, contiguo a la Bomba Shell, cédula de identidad número [redacted] en mi carácter de apoderada especial para este acto de la empresa CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A. cédula jurídica número 3-101-117.550, hago constar:

Que recibo en este acto de parte del señor BRETT BERKOWITZ, único apellido en razón de su nacionalidad, mayor, divorciado una vez, quiropráctico, vecino de Tamarindo Guanacaste, en Tamarindo Vista Villas, ciudadano estadounidense con pasaporte de dicho país número [redacted] y cédula de residencia en Costa Rica número [redacted], en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad RANCHO ECOLOGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número 3-101-338.108, e inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al tomo 1.651, folio 49, asiento 77, **la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES**, mediante el cheque de gerencia del Banco Bantec CQ # 2505-2 con fechaa de hoy, por concepto de primer abono al precio de compra venta convenido por los veinticuatro lotes en que se dividió la finca de su representada, inscrita en el Registro Público, Partido de Guanacaste, Sistema de Folio Real matrícula número **CIENTO VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO-CERO CERO CERO**, la cual es LOTE NUMERO TRES, TERRENO PARA CONSTRUIR, situado en el distrito OCTAVO CABO VELAS, del cantón TERCERO SANTA CRUZ, de la Provincia de GUANACASTE, con una medida de 179.735,70 metros cuadrados, y los siguientes linderos: NORTE: LOTE DOS DE CORPORACION HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO COMA CERO NUEVE METROS; Y OESTE: ZONA PUBLICA INALIENABLE DE CINCUENTA METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA OCHENTA Y SIETE METROS, propiedad la cual se ajusta en todo al plano catastrado número G-747.362-2001.

Igualmente hago constar que el saldo actual del precio convenido por dicho inmueble es la suma de UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES, obligación la cual quedó establecida y garantizada con hipoteca de primer grado mediante la escritura de traspaso con hipoteca otorgada ante el Notario Alejandro Montealegre Isern, a las 9 horas de hoy, 17 de enero del 2003.

En señal de conformidad, suscribo el presente recibo en San José, a las 12 horas del 16 de enero del 2003

P.p. CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A.

Lic. ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO
APODERADA ESPECIAL