

Exhibit R-174

Sale and Purchase Agreement, Lots A39 and A40

February 22, 2005

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry	[stamp: 0516853 Series	[stamp: top lines cut off]	SAN JOSE
Republic of Costa Rica	NUMBER Please do not scratch out]	Name: [illegible handwriting]	WEST SECTOR
Notary Seal		IDENTIFICATION No. 1-1180-157	
		Signature: [illegible signature]	

**NUMBER SEVENTY-SEVEN.** Before me, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, Public Notary with an office in the city of San José, appeared the party of the first part, Mr. **MURRAY EDWARD** with the single surname **BALL** due to his United States nationality, a person of legal age, once divorced, a retiree, resident of six three three five West Lake Sarah Drive, Rockford, Minnesota, United States of America, bearer of drivers license number B-four zero zero-six one five-one eight eight-five eight seven and United States passport number zero seven five four six two zero five zero, who appeared in his capacity as **PRESIDENT** with Broad Powers of Attorney without an amount limit, for the following two companies: a) **MIWDE SOCIEDAD ANONIMA**, holder of legal entity identification number three-one hundred one-three hundred forty-three thousand one hundred thirty-three, as shown in the Commercial Registry in volume one thousand five hundred eighty-eight, folio two hundred ninety-four, entry three hundred and two; and b) **YARRUM SOCIEDAD ANONIMA**, holder of legal entity identification number three-one hundred one-three hundred forty-three thousand two hundred eight-two, as shown in the Commercial Registry in volume one thousand six hundred seventy-five, folio one hundred seventy-three, entry one hundred ninety-four, both of which companies have a registered address in San Rafael (district three) of Escazú (canton two) in the Province of San José (province one), exactly six hundred meters West of the Texaco Station, Plaza Iskatzú Commercial Center, office two zero three, all of which the undersigned Notary witnesses on the basis of the Commercial Registry cited above; and the party of the second part Mr. **MAURICIO LARA RAMOS**, a person of legal age, single, a student, a resident of Bello Horizonte in Escazú, three hundred meters to the South and five hundred meters to the East of the first entrance point, bearer of identification document number one-one thousand one hundred eighty-nine hundred fifty-seven, acting in his capacity as **PRESIDENT** with broad powers of attorney with no amount limit, for the following companies: a) the company known as **CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA**, holder of legal entity identification number three-one hundred two-three hundred ninety and two thousand seven hundred seventy-eight, which company is registered in the Commercial Registry in volume five hundred forty-six, entry ten thousand five hundred and one, consecutive first; and b) the company known as **GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA**, holder of legal entity identification number three-one hundred one-three hundred ninety and one thousand seven hundred seventy-one, which company is registered in the Commercial Registry in volume five hundred forty-six, entry ten thousand four hundred ninety-eight, consecutive first; the registered addresses of both companies are in San José, San Rafael (district three) of Escazú (canton two), Plaza Roble Corporate Center, third Floor; the registration of both companies is current as of today's date, which the undersigned Notary witnesses; **THEY STATE: FIRST:** That **MIWDE, SOCIEDAD ANÓNIMA** is the owner of a property described as follows: A) property in the Municipality of Guanacaste, registered in the Computerized Folio Real system under number **FIVE-FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED EIGHTY-ONE-ZERO ZERO ZERO**, which is lot thirty-nine A, a building lot, located in district four, Tempate, in canton three, Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, bordered on the North by: a twenty-meter street; South: Maritime-Land Zone; East: Lot thirty-eight; West: Lot forty. The said property measures nine hundred two point two square meters and its cadastral plan

[stamp: GROUP 9

[illegible]

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica      NUMBER

Notary Seal

is number G-zero four zero two three six eight-one thousand ninety-eight; and the company known as **YARRUM, SOCIEDAD ANONIMA** is the owner of the property described as follows: B) property in the Municipality of Guanacaste, registered in the Computerized Folio Real system as FIVE-FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED EIGHTY-THREE-ZERO ZERO ZERO, which is lot forty A, a building lot, located in district four, Tempate, canton three, Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, bordered on the North by: a twenty-meter street; South: Maritime-Land Zone; East: Lot thirty-nine; and West: Lot forty-one. this property measures eight hundred ninety-two point six two square meters and its cadastral plan is number G-zero zero two three six nine-one thousand ninety-eight. **SECOND:** The party BALL states that, on behalf of those whom he represents, he is selling the property owned by MIWDE, SOCIEDAD ANONIMA, to the company CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, and he is selling the property owned by YARRUM, SOCIEDAD ANONIMA, to the company GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA. The selling price is TWO HUNDRED AND TWENTY THOUSAND DOLLARS IN THE LEGAL CURRENCY OF THE UNITED STATES OF AMERICA, **each**, the amount is received in full by the party Mr. BALL to his full satisfaction. **THIRD:** The party LARA RAMOS, acting in the aforementioned capacity, accepts the sales under the specified terms and free of all mortgage encumbrances, obligations, occupants or possessors and with all municipal and territorial taxes paid up. **FOUR:** The party LARA RAMOS, on behalf of those whom he represents, requests that the Public Registry rectify the location of the properties transferred in this act since, by virtue of the district reorganization of canton three, Santa Cruz, the properties are located in district Eight, Cabo Velas, which rectification is estimated for tax purposes at exactly one hundred Colons. I issue a first witness in the same act in which the original is signed. The deed was read and translated for the parties present, who ratified it and all present signed in the city of San José at ten a.m. on the twenty-second of February of the year two thousand five.-----**MURRAY E BALL**-----**ILLEGIBLE**-----**MAURICIO GONZALEZ CRESPO**-----

**THE FOREGOING IS A FAITHFUL COPY OF THE PERTINENT PARTS OF PUBLIC DEED NUMBER SEVENTY-SEVEN STARTING ON FOLIO SEVENTY-ONE (FRONT) OF VOLUME THREE OF MY NOTARIAL RECORDS. UPON COMPARISON WITH THE ORIGINAL IT WAS FOUND TO MATCH, AND I ISSUE IT AS A FIRST WITNESS WITHIN THE LEGALLY PRESCRIBED PERIOD.**

[illegible signature]

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

The undersigned Notary states for the record and witnesses that, having seen the original, the Public Registry should not take note of article FOUR of this attestation, and so it is requested that this Registry proceed to register this deed ignoring the request for rectification of the measurement of the properties to be transferred. That is all. San José, March eleven of the year two thousand five. [illegible signature]

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com)

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

[stamp:] PUBLIC REGISTRY

MARCH 15, 2005

DAILY DISPATCH

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com)

[ENGLISH TRANSLATION]

National Registry

Republic of Costa Rica

The undersigned Notary states for the record and witnesses that, having seen the original, the Public Registry should not take note of article FOUR of this attestation, and so it is requested that this Registry proceed to register this deed ignoring the request for rectification of location. That is all. San José, March eleven of the year two thousand five. [illegible signature]

Phone: (+506) 2202-0800 - Post Office Box 523-2010 San José - Costa Rica - [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com)

Spanish Original



0516853 SERIE  
NUMERO Favor no Rayar

Presentación de escritura  
Sede Central  
Nombre: Mauricio Lara Ramos  
Nº. de Cédula: 1-1180-457  
Firma: [Signature]

2-PE  
SAN JOSE  
SECTOR OESTE

CEDULA No. 1-955-898

NUMERO SETENTA Y SIETE: Ante mí MAURICIO GONZALEZ CRESPO, Notario Público con oficina en la ciudad de San José, comparece el señor <sup>Dixon</sup> (MURRAY EDWIN de único apellido BALL), en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, divorciado una vez, pensionado, vecino de seis tres tres cinco West Lake Sarah Drive, Rockford, Minnesota, Estados Unidos de

América, portador de la licencia de conducir número B-cuatro cero cero-seis uno cinco-uno ocho ocho-cinco ocho siete, y también del pasaporte de su país número cero siete cinco cuatro seis dos cero cinco cero, quien comparece en su condición de

PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las siguientes dos sociedades: a) MIWDE

SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cuarenta y tres mil ciento treinta y

ochos, según consta en el Registro Mercantil al tomo un mil quinientos ochenta y ocho, folio doscientos noventa y cuatro, sesiento

ochocientos cuarenta y dos; y b) YARRUM SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-

ochocientos cuarenta y tres mil doscientos ochenta y dos, según consta en el Registro Mercantil al tomo un mil seiscientos setenta

y cinco, folio ciento setenta y tres, sesiento ciento noventa y cuatro; ambas sociedades con domicilio social en San Rafael (distrito

tercero) de Escazú (cantón segundo) de la Provincia de San José (provincia primera), exactamente seiscientos metros oeste de la

Estación Texaco, Centro Comercial Plaza Iskatzú, local dos cero tres, todo lo cual el suscrito Notario da fe con vista en el

Registro Mercantil en las citas supra citadas; por una parte, y por la otra el señor MAURICIO LARA RAMOS, quien es mayor,

soltero, estudiante, vecino de Bello Horizonte de Escazú, de la primera entrada trescientos metros al sur y quinientos metros al

este, portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento ochenta-novecientos cincuenta y siete, en su condición de

PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las siguientes sociedades a) sociedad

denominada CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-

trescientos noventa y dos mil setecientos setenta y ocho, compañía que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil al tomo

quinientos cuarenta y seis, sesiento diez mil quinientos uno, consecutivo primero; y b) sociedad denominada GUANACASTE

SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos noventa y un mil

setecientos setenta y uno, compañía que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil al tomo quinientos cuarenta y seis (sesiento

diez mil cuatrocientos noventa y ocho, consecutivo primero; ambas sociedades domiciliadas en San José, San Rafael (distrito

tercero) de Escazú (cantón segundo), Centro Corporativo Plaza Roble, Tercer Piso; citas de inscripción de ambas sociedades que

se encuentran vigentes al día de hoy y de las cuales el suscrito Notario da fe DICEN: PRIMERO: Que MIWDE, SOCIEDAD

ANÓNIMA es dueña de una finca que se describe así: A) finca del Partido de Guanacaste, matrícula de Folio Real Mecanizado

número CINCO-CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO-CERO CERO CERO, que es lote treinta y

nueve A, terreno para construir, situada en el distrito cuarto, Tempate, del cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de

Guanacaste, lindando al Norte: Calle con veinte metros; Sur: Zona Marítimo Terrestre; Este: Lote treinta y ocho; y Oeste) Lote

cuarenta. Dicha finca cuenta con una medida de novecientos dos metros con dos decímetros cuadrados y cuenta con el plano

T: 548 A: 01856  
F: 23-02-2005

465.23

42781  
000

1 (minuta)  
5  
2  
3



1 9 5 5 8 9 8

12474 2876934

GRUPO 9



Plano

catastrado número G-cero cuatro cero dos tres seis ochomil novecientos ochenta; y la empresa denominada YARRUM,

42483

000

Guanacaste

5

2

3

Plano

SOCIEDAD ANONIMA, es dueña de una finca que se describe así: B) finca del Partido de Guanacaste, matrícula de Folio Real

Mecanizado número CINCO-CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES-CERO CERO CERO, que es lote

cuarenta A terreno para construir, situada en el distrito Cuarto, Tempate, del cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de

Guanacaste, lindando al Norte: Calle con veinte metros, Sur: Zona Marítimo Terrestre; Este: Lote treinta y nueve; y Oeste: Lote

cuarenta y uno. Dicha finca cuenta con una medida de ochocientos noventa y dos metros con sesenta y dos decímetros cuadrados

y cuenta con el plano catastrado número G-cero cuatro cero dos tres seis nueve-mil novecientos ochenta. SEGUNDO:

Manifiesta el compareciente BALL, en nombre de sus representadas que vende la finca propiedad de MIWDE, SOCIEDAD

ANONIMA a la empresa CAMINATA EN PLEAMAR, SOCIEDAD ANONIMA, y vende la finca propiedad de YARRUM,

SOCIEDAD ANONIMA, a la empresa GUANACASTE SEA GULL, SOCIEDAD ANONIMA. El monto de las ventas es por la

suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMERICA, cada una, cuya totalidad es recibida por el compareciente BALL a su entera satisfacción. TERCERO: El

compareciente LARA RAMOS, en su condición dicha, acepta las ventas en los términos indicados y libre de gravámenes

hipotecarios, anotaciones, posible ocupaciones de terceros y con los impuestos municipales y territoriales al día. CUARTO:

Manifiesta el compareciente LARA RAMOS, en sus representadas, que solicita al Registro Público que rectifique la situación de

las fincas en este acto traspasadas ya que en virtud de la reorganización distrital del cantón tercero, Santa Cruz, las fincas se

encuentran situadas en el distrito Octavo, Cabo Velas, rectificación que se estima para efectos fiscales en cien colones exactos.

Expido un primer testimonio en el mismo acto de firmar la matriz. Leído y traducido que fue lo escrito a los comparecientes lo

encuentran conforme, lo ratifican y todos firmamos en la ciudad de San José a las diez horas del veintidós de febrero del año dos

mil cinco. \_\_\_\_\_ MURRAY E BALL \_\_\_\_\_ ILEGIBLE \_\_\_\_\_ MAURICIO GONZALEZ CRESPO \_\_\_\_\_

LA ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO SETENTA Y SIETE INICIADA AL

FOLIO OCHENTA Y SIETE VUELTO DEL TOMO TERCERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU

ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO DENTRO DEL TERMINO

DE LEY.


C/48

Legha

Rect  
Sito ?

C-3 D-8

El suscrito Notario hace constar y da fe con vista de la matriz que el Registro Público no debe tomar nota del artículo CUARTO del presente testimonio, de manera tal que solicita a este Registro que proceda a inscribir la presente escritura haciendo caso omiso a la solicitud de rectificación de medida de las fincas que se traspasan. Es todo. San José, once de marzo del año dos mil cinco.



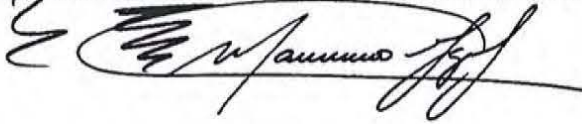
1 935 5898

1 24 74 26 7 705 2

REGISTRO PUBLICO  
15 MAR. 2005  
ESPACHO DIARIO



El suscrito Notario hace constar y da fe con vista de la matriz que el Registro Público no debe tomar nota del artículo CUARTO del presente testimonio, de manera tal que solicita a este Registro que proceda a inscribir la presente escritura haciendo caso omiso a la solicitud de rectificación de la situación. Es todo. San José, once de marzo del año dos mil cinco.



12474 2877056