

Exhibit R-176

Sale and Purchase Agreement, Lots B1, B3, B5, B6, B7, B8

January 16, 2003

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

[stamp:] [illegible] Signed: Javier Valeria [illegible]

1-479-945.

[initials]

CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A. is dividing property into 24 plots which it is segregating from the main property without transfer from its owner and is selling them to RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A., which is mortgaging in favour of the former for the sale price.

Deed executed in San José, at 9 o'clock on January 16, 2003.

NOTARY

ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN

MORTGAGE SECTION

GUANACASTE DISTRICT

[stamp:] [illegible] Registry, Daily Section

\*\*\*\*\*

NUMBER ONE HUNDRED AND FIFTY. Before me, ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN, Public Notary with office in San José, there appears Miss ANA VIRGINIA MADRIGAL MURILLO, of legal age, unmarried, lawyer, resident in San José, Naciones Unidas District, of the Colegio Seminario three hundred meters to the South, adjacent to the Shell Gas Station, identity card number one-four hundred and thirty four – eight hundred and fifty, in her capacity as special attorney for this act of the company CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, SOCIEDAD ANONIMA, domiciled in San José, street thirty three, avenues five and seven, legal person card number three-one hundred and one-one hundred and seventeen thousand five hundred and fifty, and registered in the Mercantile Section of the Register in volume six hundred and fifty six, page two hundred and seventy one, under entry two hundred and seventy four, and the undersigned Notary bears witness to this power of representation, having seen the special power granted in the Minutes of the Extraordinary General [Meeting] of Shareholders of this company, number six, held at nineteen hundred hours on May nineteenth of the year two thousand and two and entered in the relevant Book of Minutes, starting at page eighteen, and notarized by deed number two hundred and forty one, certified by the Notary Gustavo Álavrez Mora, in San José, at eighteen hundred hours on January sixteenth of the year two thousand and three, visible at page one hundred and six five overleaf of volume eleven of his notary's register, of the one part and, of the other part, Mr BRETT BERKOWITZ, his sole surname by reason of his nationality, of legal age, divorced once, chiropractor, resident of Tamarindo Guanacaste, in Tamarindo Vista Villas, an American national with passport of this country number one five three four

T: 514 A: 11409  
F: 22-01-2003  
H: 09:32:20

1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

02-00-8  
013.043



[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

four eight zero zero six and card of residence in Costa Rica number one hundred and seventy five-zero two hundred thousand five hundred and three-zero zero fourteen thousand four hundred and forty one, in his capacity as Chairman with powers of a most General Attorney with no limit in terms of sums of the company RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, SOCIEDAD ANONMA, domiciled in San José, avenue four, streets twenty six and twenty eight, number two thousand six hundred and fifty three, with legal person card number three-one hundred and one-three hundred and thirty eight thousand one hundred and eight, current legal standing certified by the Notary Montealegre Isern, having perused the Mercantile Section of the Public Register in volume one thousand six hundred and fifty one, page forty nine, entry seventy seven, and THEY STATE: ONE: The appearing person Madrigal Murillo executes as follows: Her principal owns the property registered in the Public Register, Guanacaste District, Property Folio System registration number ONE HUNDRED AND TWENTY FIVE THOUSAND SIX HUNDRED AND THIRTY ONE-ZERO ZERO ZERO, which is PLOT NUMBER THREE, BUILDING LAND, situated in the CABO VELAS EIGHTH District, of SANTA CRUZ THIRD area, of GUANACASTE Province, measuring ONE HUNDRED AND SEVENTY NINE THOUSAND SEVEN HUNDRED AND THIRTY FIVE POINT SEVEN ZERO SQUARE METERS, but, according to the Land Registry plans described below, it actually measures ONE HUNDRED AND SEVENTY NINE THOUSAND SEVEN HUNDRED AND FORTY TWO POINT SIX FOUR SQUARE METERS and so he asks the Registry to rectify the area, estimated at one hundred Colons, and the following boundaries: NORTH: PLOT TWO OF CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A.; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PUBLIC ROAD WITH A FRONTAGE OF TWO HUNDRED AND FORTY FOUR POINT ZERO NINE METERS; AND, WEST: INALIENABLE PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THREE HUNDRED AND EIGHTEEN POINT EIGHT SEVEN METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-SEVEN HUNDRED AND FORTY SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND SIXTY TWO-TWO THOUSAND AND ONE. TWO: That the company is dividing this property into twenty four plots which it is segregating WITH THE OWNER RETAINING OWNERSHIP, and its characteristics are described below, and that they are all land for agriculture situated in Playa Grande, CABO VELAS Eighth District, of SANTA CRUZ Third area, of Guanacaste Province. PLOT ONE: IT MEASURES SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND FIFTY EIGHT POINT ONE FOUR SQUARE METERS. It borders to the NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA, S.A.; SOUTH: PLOT TWO; EAST: PLOT SIXTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE [AND] A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT THREE ONE METERS;

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF FORTY POINT THREE EIGHT METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy five-two thousand and two. PLOT TWO: IT MEASURES SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND EIGHTY SIX POINT ONE SEVEN SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT ONE; SOUTH: PLOT TWO; EAST: PLOT FIFTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF [illegible] SIX POINT THREE ZERO METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF FORTY POINT TWO FIVE METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-[illegible] hundred and fifteen thousand four hundred and sixty seven-two thousand and two. PLOT THREE: IT MEASURES SEVEN [THOUSAND] ONE HUNDRED AND SEVENTEEN POINT FIVE THREE SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT TWO; SOUTH: PLOT FOUR; EAST: PLOT FOURTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT THREE ONE METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE POINT FIVE TWO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-[illegible] hundred and fifteen thousand four hundred and seventy four-two thousand and two. PLOT FOUR: IT MEASURES [SEVEN] THOUSAND TWO HUNDRED AND NINETY NINE POINT ONE SIX SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT THREE; SOUTH: PLOT FIVE; EAST: PLOT THIRTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT THREE SEVEN METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE POINT EIGHT FIVE METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-[illegible] hundred and fifteen thousand four hundred and seventy two-two thousand and two. PLOT FIVE: IT MEASURES SEVEN [THOUSAND] TWO HUNDRED AND NINETY TWO POINT FIVE THREE SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT FOUR; SOUTH: PLOT SIX; EAST: PLOT TWELVE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT ONE TWO METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE



[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

POINT SEVEN SEVEN METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and sixty nine-two thousand and two. PLOT SIX: IT MEASURES SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND SIXTEEN POINT THREE FIVE SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT FIVE; SOUTH: PLOT SEVEN; EAST: PLOT ELEVEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FIVE POINT NINE THREE METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE POINT SEVEN ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy-two thousand and two. PLOT SEVEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND SIXTY FIVE POINT ONE EIGHT SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT SIX; SOUTH: PLOT EIGHT; EAST: PLOT TEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT ONE THREE METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE POINT SEVEN ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy one-two thousand and two. PLOT EIGHT: IT MEASURES SEVEN THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY FOUR POINT FOUR FIVE SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT SEVEN; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PLOT NINE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY SIX POINT FIVE TWO METERS; WEST: PUBLIC AREA OF FIFTY METERS IN FAVOR OF THE STATE WITH A FRONTAGE OF THIRTY NINE POINT SEVEN ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy-three-two thousand and two. PLOT NINE: IT MEASURES SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND THIRTY SIX POINT FOUR SIX SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT TEN; SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PLOT TWENTY FOUR; WEST: PLOT EIGHT WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FOUR POINT SEVEN ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and ninety two-two thousand and two. PLOT TEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND THIRTY SIX POINT FOUR SIX SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH:

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

PLOT ELEVEN; SOUTH: PLOT NINE; EAST: PLOT TWENTY FOUR; WEST: PLOT SEVEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FOUR POINT THREE EIGHT METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy-eight-two thousand and two. PLOT ELEVEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND THIRTY SIX POINT FOUR SIX SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT TWELVE; SOUTH: PLOT TEN; EAST: PLOT TWENTY FOUR; WEST: PLOT SIX WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FOUR POINT ZERO EIGHT METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and [illegible] one-two thousand and two. PLOT TWELVE: IT MEASURES SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND THIRTY SIX POINT SEVEN TWO SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT THIRTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF TWO HUNDRED AND [illegible] POINT ONE ONE METERS; SOUTH: PLOT ELEVEN; EAST: PLOT TWENTY FOUR; WEST: PLOT FIVE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF FORTY ONE POINT FIVE FOUR METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy seven-two thousand and two. PLOT THIRTEEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY SEVEN POINT FIVE FOUR SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT FOURTEEN; SOUTH: PLOT TWELVE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF TWO HUNDRED AND TWELVE POINT ONE ONE METERS; EAST: PLOT SEVENTEEN; WEST: PLOT FOUR WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FIVE POINT ZERO ONE METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy six-two thousand and two. PLOT FOURTEEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY SEVEN POINT SEVEN ZERO SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT FIFTEEN; SOUTH: PLOT THIRTEEN; EAST: PLOT SEVENTEEN; WEST: PLOT THREE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FOUR POINT SEVEN ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty six-two thousand and two. PLOT FIFTEEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY SEVEN POINT SEVEN ZERO



[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT SIXTEEN; SOUTH: PLOT FOURTEEN; EAST: PLOT SEVENTEEN; WEST: PLOT TWO WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF THIRTY FOUR POINT FOUR ZERO METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty seven-two thousand and two. PLOT SIXTEEN: IT MEASURES SEVEN THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY SEVEN POINT SEVEN ZERO SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: PLOT FIFTEEN; EAST: PLOT SEVENTEEN; WEST: PLOT ONE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF FORTY ONE POINT FIVE EIGHT METERS. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty eight-two thousand and two. PLOT SEVENTEEN: IT MEASURES EIGHT THOUSAND FIVE HUNDRED SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: PLOT TWENTY FOUR WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY SIX POINT TWO FIVE METERS; EAST: PLOT EIGHTEEN; WEST: PLOT THIRTEEN, PLOT FOURTEEN, PLOT FIFTEEN AND PLOT SIXTEEN. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty nine-two thousand and two. PLOT EIGHTEEN: IT MEASURES EIGHT THOUSAND FIVE HUNDRED SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: PLOT TWENTY THREE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY EIGHT POINT SEVEN ZERO METERS. EAST: PLOT NINETEEN; WEST: PLOT SEVENTEEN. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty five-two thousand and two. PLOT NINETEEN: IT MEASURES EIGHT THOUSAND FIVE HUNDRED SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.; SOUTH: PLOT TWENTY TWO WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SEVENTY ONE POINT FOUR FOUR METERS. EAST: PLOT TWENTY; WEST: PLOT EIGHTEEN. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty three-two thousand and two. PLOT TWENTY: IT MEASURES FIVE THOUSAND AND EIGHTY ONE POINT ZERO FOUR SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: CORPORACIÓN HOTELERA PLAYA TORTUGA S.A.;

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

SOUTH: PLOT TWENTY ONE WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY THREE POINT TWO SEVEN METERS. EAST: PUBLIC ROAD WITH A FRONTAGE OF ONE HUNDRED AND TWENTY TWO POINT EIGHT SIX METERS; WEST: PLOT NINETEEN. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-[eight] hundred and fifteen thousand four hundred and eighty four-two thousand and two. PLOT TWENTY ONE: IT MEASURES [illegible] THOUSAND TWO HUNDRED AND SEVENTY TWO POINT ZERO TWO SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT TWENTY WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY THREE POINT TWO SEVEN METERS. SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PUBLIC ROAD WITH A FRONTAGE OF ONE HUNDRED AND [illegible] POINT TWO TWO METERS; WEST: PLOT TWENTY TWO. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and seventy nine-two thousand and two. PLOT TWENTY TWO: IT MEASURES EIGHT THOUSAND [illegible] HUNDRED AND FIFTY SIX POINT NINE NINE SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT NINETEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SEVENTY ONE POINT [illegible] FOUR METERS. SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PLOT [illegible]; WEST: PLOT TWENTY THREE. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty-two thousand and two. PLOT TWENTY THREE: IT MEASURES EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND EIGHTY NINE POINT TWO SEVEN SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT EIGHTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY EIGHT POINT [illegible] METERS. SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PLOT TWENTY TWO; WEST: PLOT TWENTY FOUR. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand four hundred and eighty two-two thousand and two. PLOT TWENTY FOUR: IT MEASURES EIGHT THOUSAND FOUR HUNDRED AND EIGHTEEN POINT EIGHT [illegible] SQUARE METERS, and it has the following boundaries: NORTH: PLOT SEVENTEEN WITH AN AGRICULTURAL EASEMENT IN THE MIDDLE AND A FRONTAGE OF SIXTY SIX POINT [illegible] FIVE METERS. SOUTH: PALM BEACH DE COSTA RICA, S.A.; EAST: PLOT TWENTY THREE; WEST: PLOT NINE, PLOT TEN, PLOT ELEVEN AND PLOT TWELVE. This property adheres in its entirety to Land Registry plan number G-eight hundred and fifteen thousand





[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

four hundred and eighty one-two thousand and two. That it estimates the value of each plot in the sum of one hundred Colons. In [its] favour and against the segregated plots, an agricultural easement is created which is ten meters in width and has a total length of SEVEN HUNDRED AND SEVENTY TWO POINT ONE SIX METERS, divided into three sections: A) In an EAST-WEST DIRECTION: With a length four hundred and eighty one point six seven meters, it commences in the public street along the entire adjacent part between plots twenty and twenty one, following the adjacent part to its end and continuing along the entirety of the adjacent parts of plots nineteen and twenty two, eighteen and twenty three, seventeen and twenty four until it reaches the end of the entire adjacent part between plots twelve and thirteen. From this point, it continues in a northerly direction and in a southerly direction as follows: In a NORTHERLY DIRECTION in a length of one hundred and forty five point six nine meters, it follows the whole adjacent part between plots four and thirteen, continuing along the adjacent part between plots three and fourteen, plots two and fifteen, and one and sixteen, ending at the northern end of this last adjacent part. In a SOUTHERLY DIRECTION in a length of one hundred and forty four point seven zero meters, it commences along the entirety of the adjacent area between plots twelve and five, continuing in a southerly direction along the adjacent part between plots eleven and six, ten and seven, and eight and nine, ending at the southern end of this last adjacent part. Each plot contributes five meters of the width of the agricultural easement over the stated adjacent parts and as stated in clause two in the description of the segregated plots. The easement is estimated at one hundred Colons. It is a passive easement but it will be activated when the funds are transferred. THREE: That, in this act, the appearing person MADRIGAL MURILLO, in the capacity in which she appears, sells to RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A., represented by the executing party, Mr Berkowitz, free of mortgage annotations and charges but with the reservations and restrictions that appear in the Register, which the buyer accepts, the twenty four plots described in clause two of this execution. FOUR: That the sale price is the sum of ONE MILLION ONE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS and the price of each plot is as follows: Plots one to eight, both inclusive, EIGHTY THOUSAND DOLLARS EACH, and plots nine to twenty four, both inclusive, THIRTY ONE THOUSAND EIGHT HUNDRED AND SEVENTY FIVE DOLLARS EACH. FIVE: That the buyer's representative undertakes to pay the agreed price to the seller in cash, as follows: TWO HUNDRED

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

AND FIFTY THOUSAND DOLLARS on July seventeenth of the year two thousand and three and the balance of NINE HUNDRED THOUSAND DOLLARS on January seventeenth of the year two thousand and eight. That, from July seventeenth of the year two thousand and three, this sum accrues interest of a fixed rate of eight per cent per annum against balances, which the debtor will recognize in monthly amounts in advance on the seventeenth day of each month. That all payments will be made at the address of the appearing person Madrigal Murillo, in San José, at Naciones Unidas District, of the Colegio Seminario three hundred meters to the South, adjacent to the Shell Gas Station,, or by deposit in the dollar current account of this agent in the Banco de Costa Rica, number one hundred and ninety one thousand two hundred and ninety five-zero. [illegible] at its address, demands for payment, and the procedures of the executive process and that, to guarantee the obligations that it now contracts, it creates a top-ranking mortgage over the same plots that it is acquiring by this deed, which will secure the principal, interest and costs of both in the event of enforcement. Plots one to eight, both inclusive, will secure the obligation in the sum of EIGHTY THOUSAND DOLLARS EACH, and plots nine to twenty four, both inclusive, will secure the obligation in the sum of THIRTY ONE THOUSAND EIGHT HUNDRED AND SEVENTY FIVE DOLLARS EACH. In the case of [illegible], the capital sum secured against each plot will serve as the basis. The appearing persons add that the debtor, at any time throughout the term of the mortgage, may make early redemption payments of the principal without any penalty, with the entitlement to choose which plot the early payment will be attributed to. I warned the debtor of the legal value and significance of its waivers and stipulations and [the representative] understood and accepted them in full. The undersigned Notary states: a) That I certify that the segregated plots have their corresponding plans duly registered in the National Land Registry and they all have the respective stamp of approval by the Municipality of anta Cruz. I also certify that all he plans have the respective stamps of approval of the Ministry of the Environment and Energy, which indicates that plots nine to twenty four, both inclusive, are located outside any wild area ADMINISTERED BY THAT Ministry and legally established and that, with regard to plots one to eight, both inclusive, they are located within the Las Baulas marine national park, approximately forty per cent in the case of plots one and two, and



[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

approximately forty five per cent in the case of plots three, four, five, six, seven and eight. I certify all this as I have had them before me. b) That a copy of the identity document of each of the appearing parties and also of the registration report, of the Land Registry plans for the plots and of the notarized copy of the deed executed before the Notary Gustavo Álvarez Mora, in San José at eighteen hundred hours on January sixteenth of the year two thousand and three, have been added to my reference file, as provided in the current Notarial Code. SIX: WITH NO NOTE TO BE TAKEN BY THE REGISTRY: The parties here appearing agree the following: One: That they know the possible charges that plots one to eight, both inclusive, will be charged with, by virtue of the existence of the Las Baulas Marine Park which borders these plots and may come to encumber them and they may even be totally or partially expropriated by the State. That, in this regard, the buyer declares that it knows this fact and that it waives its right to argue in the future any hidden defect in this regard. Two: The appearing person Madrigal Murillo, in her aforesaid capacity, expressly authorizes the representative of the buyer RANCHO ECOLÓGICO LAS BAULAS, S.A., to pay the sum of ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS to Mr James Gulan Bastasch, deducting it from the payment of two hundred and fifty thousand dollars that has to be made on July seventeenth of the year two thousand and three. With this payment here stipulated of one hundred thousand dollars to Mr. Bastasch, plus the one hundred and fifty thousand dollars to be paid to the creditor in the hands of Lawyer Ana Virginia Madrigal Murillo, the buyer will make proper payment and will comply with the payment obligation stated in clause six of this deed. THE REGISTRY CONTINUES TO MAKE A NOTE: The appearing person Mr. BERKOWITZ accepts the sale in favour of his principal in the form stated above. The executing parties add that the expenses relating to the sale of the plots are payable in equal proportions, the expenses of the mortgage are payable by the debtor and those of the segregation are payable by the seller. That is all. I issue a first notarized copy. The above was read to the executing parties and they approved it and we all signed it in the city of San José at nine o'clock on January sixteenth of the year two thousand and three. \*ILLEGIBLE\*ILLEGIBLE\*ALEJANDRO MONTEALEGRE ISERN\*. THE ABOVE IS A TRUE COPY OF DEED NUMBER ONE HUNDRED AND FIFTY, VISIBLE ON PAGE ONE HUNDRED AND THIRTY SIX OVERLEAF OF VOLUME TWENTY OF MY NOTARY'S REGISTER. IT WAS COMPARED WITH ITS ORIGINAL AND ACCORDS WITH IT AND I ISSUE IT

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA



[stamp:] BCR BANCO DE COSTA RICA. Office in the National Registry.

\* JAN. 22, 2003 \*

Vanessa Jiménez Ramírez. CASHIER

01/22/2003. BANCO DE COSTA RICA. 09:13:21

\*\*\* ELECTRONIC VALUATION \*\*\*

932 NATIONAL REGISTRY.

COMPLETE NUMBER: 01220225-8

NAT. REGISTRY STAMP		2,000.00
FISCAL STAMP		12.50
NATIONAL ARCHIVE STAMP		10.00
LAWYERS' ASSOCIATION STAMP		0.00
NATIONAL REGISTRY LAW 834		2,000.00
SUB-TOTAL	*****	4,022.50
DISCOUNT	*****	241.35
TOTAL	*****	3,761.15

B.G.T.D. TAX \*\*\*\*\*

VALUATION	02528366-9
REGISTRY	IMMOVABLE PROPERTY
ACT	MATERIAL DIVISION OF PROPERTY

VALUED AMOUNT \*\*\*\*\* 2,400.00

DESCRIPTION

RECEIPT 579328

PROPERTY/[illegible]

DATE 01/22/2003

[signature]

[stamp:] BCR BANCO DE COSTA RICA. Office in the National Registry.

\* JAN. 22, 2003 \*

Vanessa Jiménez Ramírez.

CASHIER

AS A FIRST NOTARIZED COPY IN THE SAME ACT AS EXECUTION OF THE ORIGINAL DEED FOR THE APPEARING PERSONS. [signature]

[ENGLISH TRANSLATION]



[NATIONAL REGISTRY. REPUBLIC OF COSTA RICA]  
NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

AS A FIRST NOTARIZED COPY IN THE SAME ACT AS EXECUTION OF THE ORIGINAL DEED  
FOR THE APPEARING PERSONS.

[signature]



Spanish Original



70

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

Javier Valeria Barboza  
1-494-945  
J.V.B.

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  
MANTADO  
DEPARTAMENTO DE COMERCIO Y INDUSTRIA  
SECCION DE DIARIO

\*\*\*\*\*  
NUMERO CIENTO CINCUENTA. Ante mí, 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 uno-cuatrocientos treinta y cuatro ochocientos cincuenta, 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 yo 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 uno cinco tres cuatro cuatro ocho cero cero seis y cédula de residencia en Costa Rica número ciento sesenta y cinco-cero

5  
6

T: 574 4: 11409  
L: 22-01-2003  
I: 08: 32: 20



RECIBO  
RES. AAC





REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

GA

7

5631

VAL  
63  
X

1-5

3

2

doscientos mil quinientos tres-cero cero catorce mil cuatrocientos cuarenta y uno, 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 TRESIENTOS DIECIOCHO COMA OCHENTA Y SIETE METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESIENTOS 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 TRESIENTOS 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





REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

68

UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS METROS TREINTA Y UN CENTIMETROS; OESTE: ZONA  
PÚBLICA 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 16-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y cinco-dos mil dos.

LOTE DOS MIDE SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CON DIECISIETE

METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE UNO; SUR: LOTE

SEIS; ESTE: LOTE QUINCE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE

CUARENTA Y SEIS METROS TREINTA CENTIMETROS; OESTE: ZONA PÚBLICA DE CINCUENTA

METROS A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE CUARENTA METROS VEINTICINCO

METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número 16-

ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y siete-dos mil dos. LOTE TRES MIDE SIETE

CIENTO DIECISIETE METROS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, y

tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DOS; SUR: LOTE CUATRO; ESTE: LOTE

SEIS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS

METROS TREINTA Y UN CENTIMETROS; OESTE: ZONA PÚBLICA DE CINCUENTA METROS A

FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS CINCUENTA Y DOS

METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número 16-

ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y cuatro-dos mil dos. LOTE CUATRO MIDE

SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON DIECISEIS DECÍMETROS

CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE TRES; SUR: LOTE CINCO; ESTE:

SEIS CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y SEIS

METROS CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PÚBLICA DE CINCUENTA METROS

A FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y CINCO

METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número 16-

ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y dos-dos mil dos. LOTE CINCO MIDE SIETE

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

METROS DOCE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PÚBLICA DE CINCUENTA METROS A

FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA Y SIETE

METROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número 16-

ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y dos-dos mil dos. LOTE CINCO MIDE SIETE

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

METROS DOCE CENTIMETROS; OESTE: ZONA PÚBLICA DE CINCUENTA METROS A

FAVOR DEL ESTADO CON UN FRENTE DE TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA Y SIETE

Plano

3

2

✓  
Plano

3

2

✓  
Plano

3

2

✓  
Plano

3

2





67

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

Plano  
3  
2  
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.

Plano  
3  
2  
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.

Plano  
3  
2  
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.

Plano  
3  
2  
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.

Plano  
3  
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:



66

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

OTE ONCE; SUR: LOTE NUEVE; ESTE: LOTE VEINTICUATRO; OESTE: LOTE SIETE CON  
SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS

2

TREINTA Y OCHO CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado  
número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y ocho-dos mil dos. LOTE ONCE:

Plano

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:

3

2

OTE 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 6-ochocientos quince mil cuatrocientos  
setenta y uno-dos mil dos. LOTE DOCE MIDE SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS

Plano

CON SETENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE:

3

2

OTE 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

✓

al plano catastrado número 6-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y siete-  
mil dos. LOTE TRECE MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS

Plano

CON CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos:

3

2

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 6-ochocientos quince mil cuatrocientos setenta y seis-  
mil dos. LOTE CATORCE MIDE SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE

Plano

METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE:

3

2

OTE QUINCE; SUR: LOTE TRECE; ESTE: LOTE DIECISIETE; OESTE: LOTE TRES CON  
SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE TREINTA Y CUATRO METROS

✓

SESENTA CENTIMETROS. Dicha propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número 6-  
ochocientos quince mil cuatrocientos ochenta y seis-dos mil dos. LOTE QUINCE MIDE

Plano

SETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON SETENTA DECÍMETROS

3





REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

65

2 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

3 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

3 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.

3 **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

3 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**

3 **VEINTE** MIDE CINCO MIL OCHENTA Y UN METROS CON CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: CORPORACION HOTELERA PLAYA



64

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

UGA S.A.; SUR: LOTE VEINTIUNO CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN  
TE DE SESENTA Y TRES METROS VEINTISIETE CENTIMETROS; ESTE: CALLE PUBLICA  
EN FRENTE DE CIENTO VEINTIDOS METROS OCHENTA Y SEIS CENTIMETROS; OESTE:

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  
MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS, y  
los siguientes linderos: NORTE: LOTE VEINTE CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN

✓  
Plano

3

2

CO 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  
VEINTIDOS METROS CON VEINTIDOS CENTIMETROS; OESTE: LOTE VEINTIDOS. Dicha

propiedad se ajusta en todo al plano catastrado número G-ochocientos quince mil  
ochocientos setenta y nueve-dos mil dos. [LOTE VEINTIDOS] MIDE OCHO MIL  
CIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS  
CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECINUEVE CON

✓  
Plano

3

2

SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SETENTA Y UN METROS  
CON 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  
METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECIOCHO CON  
SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y OCHO METROS

✓  
Plano

3

2

CON CUATRO CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE VEINTIDOS;  
NORTE: 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  
METROS CUADRADOS, y tiene los siguientes linderos: NORTE: LOTE DIECISIETE CON  
SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CON UN FRENTE DE SESENTA Y SEIS METROS  
CON CINCO CENTIMETROS; SUR: PALM BEACH DE COSTA RICA S.A.; ESTE: LOTE

✓  
Plano

3

2

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

✓  
Plano



1250910



63

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

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 CENTÍMETROS 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 veintuno, 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 MILLÓN 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

5  
anuncia

8

1 a) 8 80 mil C/U  
 2) 24 31 mil C/U



62

REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

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 CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CADA UNO. En caso de que se requiriera para el presente 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. Advertió al deudor el valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones, quien entendido las acepta plenamente. El 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

Firma  
P-90

% AFS.

EFANUCIA  
1/2 Gato

RFP

RFP



101070



REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

61

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 CIENTO MIL DOLARES al señor James Guian 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



60



BCR BANCO DE COSTA RICA  
 OFICINA EN EL REGISTRO NACIONAL  
 \* 22 ENE. 2003 \*  
 Vanessa Jiménez Ramírez  
 CAJERA

REGISTRO NACIONAL  
 REPUBLICA DE COSTA RICA

22/01/2003 BANCO DE COSTA RICA 09:13:21

\*\*\* TASACION ELECTRONICA \*\*\*

933 REGISTRO NACIONAL

NUMERO ENTERO: 01220225-5

TIMBRE REGISTRO NACI	2,000.00
TIMBRE FISCAL	12.50
TIMBRE ARCHIVO NACIO	10.00
TIMBRE COLETO DE AS	0.00
REGISTRO NAL LEY 834	2,000.00

SUB-TOTAL \*\*\*\*14,022.50

DESCUENTO \*\*\*\*1291.35

TOTAL COLONES \*\*\*\*13,731.15

IMPUESTO P.G.T.D. \*\*233339.34

TASACION 02526366-9  
 REGISTRO BIENES INMUEBLES  
 ACTO DIVISION MATERIAL DE FINC

MONTO TASADO \*\*\*\*12,400.00

DESCRIPCION

BOLETA 579328

FIRMA/NOTOR

FECHA 22/01/2003

BCR BANCO DE COSTA RICA  
 OFICINA EN EL REGISTRO NACIONAL  
 \* 22 ENE. 2003 \*  
 Vanessa Jiménez Ramírez  
 CAJERA

MATRIZ PARA LOS COMPAN

UN PRIMER TESTIMONIO I

O DE LA ESCRITURA



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

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

*[Handwritten signature]*

