

Exhibit R-179

Sale and Purchase Agreement, Lots SPG1, SPG2, SPG3

October 24, 2007

0372417 – SERIES P – Please do not cross out

[illegible stamp]



[Notary seal] National Registry, Republic of Costa Rica

ID No. 1-1071589

NUMBER ONE HUNDRED NINETY. Before me, Mr. **RODRIGO MAFFIOLI MARQUEZ**, Notary Public with an Office located in San José, appears **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, of legal age, unmarried, a student, residing in Cipreses de Curridabat, Cipreses Condominiums No. 20, bearer of ID Card No. 1-1166-942, acting as a **GENERAL POWER OF ATTORNEY IN FACT**, without any amount limitations, for the company **GRANDE BEACH HOLDINGS LTD**, bearer of legal person ID No. 302-378985, domiciled in the Third District of San Rafael, in the Second Canton of Escazú in the Province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, in the El Patio Building, Floor Three, with said Power having been duly granted and attested the Notary through the corresponding registration under the legal records of the company; as well as Mr. **MAURICIO GONZÁLEZ CRESPO**, of legal age, unmarried, an attorney, residing in San Rafael de Escazú, in Multimercado AMPM, bearer of ID Card No. 1-955-898, acting as the **MANAGER** with a General Power of Attorney in Fact, without any amount limits, for the company **KEEPING TRACK LTD**, bearer of legal person ID No. 302-495-1476, domiciled in the Third District of San Rafael, in the Second Canton of Escazú in the Province of San José, located in the Plaza Roble Corporate Center, in the El Patio Building, Floor Three, with said Power having been duly granted and attested the Notary through the corresponding registration under the legal records of the company; **HEREBY DECLARE:**

ONE: The Appearing Party ARCE PIÑAR declares in accordance with the information contained in Representation Book No. 752, Entry No. 6125 of the Legal Persons Registry, the company named THE TRUTH ABOUT HEAVEN, LTD., which bore legal ID No. 302-445-779, merged with the company GRANDE BEACH HOLDINGS, LTD., with the latter prevailing and assuming all of the assets and liabilities of the company The Truth About Heaven, Ltd. The undersigned Notary hereby attests to said merger, based on the previously mentioned information. **TWO:** By virtue of the

[bar code:] 1 1 0 7 1 5 8 9



[Notary seal] National Registry, Republic of Costa Rica

merger mentioned in Article One, and in light of the fact that the properties indicated below are still registered in the name of The Truth About heaven, Ltd, the Appearing Party ARCE PIÑAR requests, on behalf of his client, a modification of the registered owner so that hereafter GRANDE BEACH HOLDINGS, LTD, in its capacity as the Fiduciary, shall be listed as the owner of the properties registered under the following folios: a) 5-131-865-000, Lot 1-A, undeveloped land located in District Eight of Cabo Velas, in the Third Canton of Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, bordered to the north by Aricagua, Ltd; to the by Lot 1-B; to the East by a public street with a surface of 58 meters; and to the west by an inalienable public area measuring 50 meters in the possession of the State, totaling 16,801.73 sq. meters, according to Land Registration Record G-0835929-2003; b) 5-131-866-000, Lot 1-B, developed land located in District Eight of Cabo Velas, in the Third Canton of Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, bordered to the north by Lot 1-A, to the south by Banco Improsa, Ltd.; to the east by a public street with a surface of 60.2 meters; and the west by an inalienable public area measuring 50 meters in the possession of the State, totaling 24,270.20 sq. meters, according to Land Registration Record G-0835928-2003; c) 5-132-952-000, undeveloped land located in District Eight of Cabo Velas, in the Third Canton of Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, bordered to the north by Lot 1-B, to the south by Banco Improsa, Ltd.; to the east by a public street; to the west by an inalienable public area measuring 50 meters in the possession of the State, totaling 46,245.33 sq. meters, according to Land Registration Record G-0844590-2003.

THREE: The Appearing Party, ARCE PIÑAR furthermore declares, in the name of his client that the amounts of



[Notary seal] National Registry, Republic of Costa Rica

exactly \$695,437.00, for the lot described in section a) of the preceding articles; \$1,400,563.00 for the lot described in section b) of the preceding paragraph; and \$1,700,000.00, for the lot described in section c) of Article Two above, have been fully received and approved by his client through electronic transfers of funds, and consequently sells, as the Fiduciary, the lots described in Article Two to the company KEEPING TRACK LTD. **FOUR:** The Appearing Party GONZÁLEZ CRESPO states, on behalf of his client, that he accepts the sales under the terms and conditions previously specified, and expressly supporting the order for Expropriation Annotation presented under Volume 571, in Entry No. 12,253, pertaining to property 5-130-1865-000, as well as the declaration of public interest presented under the 'Presentation Volume' No, 571, Entry No. 12,254, pertaining to property 5-103-1863-000.

With the exception of the foregoing, the sales are conducted free of any mortgage liens, annotations, or decrees of embargo, and with all municipal and state taxes paid and up to date. NOTHING FURTHER.

Having reviewed the content hereof to those present, it was deemed acceptable and complete and signed in San José, at 4:00 PM on October 24, 2007.

SIGNATURE – ILLEGIBLE SIGNATURE – ILLEGIBLE SIGNATURE – ILLEGIBLE

THE FOREGOING IS A TRUE AND EXACT COPY OF DEED NO. 190, LOCATED ON FOLIO 145 – REVERSE SIDE – OF VOLUME ONE OF THE RECORDS UNDER MY CHARGE. IN COMPARISON WITH THE ORIGINAL, IT WAS FOUND TO BE TRUE AND ACCURATE AND I THEREFORE ISSUE THIS INSTRUMENT IN WITNESS WHEREOF AT THE TIME OF SIGNING.

[signature]

[bar code:] 1 1 0 7 1 5 8 9



[Notary seal] National Registry, Republic of Costa Rica

The undersigned Notary hereby attests that all fees and charges corresponding to this document has been duly paid as shown by Receipt No. 06133711-0, by means of electronic transactions performed on October 30, 2007. Nothing further. San José, October 30, 2007

[Signature]

Public Registry of [illegible]
SIGNED
[Signature]

Spanish Original



0372417 P SERIE

NUMERO Favor no Pagar

GRUPO 9 G. 323

Reg. Vigas Mar... 1738-0061

CEDULA No. 1-1071589

2725577
I: 573 A: 57570
F: 30-10-2007
H: 11:31:08

Handwritten notes and stamps on the left margin, including a circular stamp and various numbers like 571, 12253, 12254.

NÚMERO CIENTO NOVENTA. Ante mí, **RODRIGO MAFFIOLI MÁRQUEZ**, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, comparece por una parte el señor **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, mayor, soltero, estudiante, vecino de Cipreses de Curridabat, Condominios Cipreses número veintiuno, portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos, en su condición de **APODERADO GENERALÍSIMO** sin límite de suma de la empresa denominada **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, y que tiene su domicilio en el distrito tercero San Rafael, del cantón segundo Escazú de la provincia de San Jose, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, poder debidamente inscrito y vigente de lo cual el suscrito Notario da fe con vista en la inscripción practicada en la cédula jurídica de la sociedad; y por otra parte el señor **MAURICIO GONZÁLEZ CRESPO**, mayor, soltero, abogado, vecino de San Rafael de Escazú, del multimercado ampm trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos cincuenta y cinco-ochocientos noventa y ocho, en su condición de **GERENTE** con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **KEEPING TRACK, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-cuatrocientos noventa y cinco mil cuatrocientos setenta y seis, y que tiene su domicilio en el distrito tercero San Rafael, del cantón segundo Escazú de la provincia de San Jose, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, personería inscrita y vigente de la cual el suscrito Notario da fe con vista en la inscripción practicada en la cédula jurídica de la sociedad; y **DICEN: PRIMERO:** Manifiesta el compareciente **ARCE PIÑAR**, que con vista en el tomo de presentación quinientos setenta y dos, asiento sesenta y un mil ciento veinticinco del Registro de Personas Jurídicas, la empresa que se denominará **THE TRUTH ABOUT HEAVEN, LIMITADA**, la cual contaba con cédula jurídica número tres-ciento dos-cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos setenta y nueve, se fusionó con la empresa **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, prevaleciendo esta última y asumiendo todos los activos y pasivos de The Truth About Heaven, Limitada. El suscrito Notario da fe de dicha fusión con vista a las citas anteriormente mencionadas. **SEGUNDO:** Que en virtud de la

Handwritten notes on the right margin, including the number '5', 'te', '5', '7', 'te', '572', '6112', and a stamp 'GRUP REG'.

Handwritten initials 'VR PEI'

5731865-000
5-131866-000
5-132952-000



145 10 11 258 385

UR
UR
UR

fusión mencionada en el artículo primero, y en virtud de que al día de hoy las propiedades que más adelante se dirán continúan registralmente a nombre de The Truth About Heaven, Limitada, el compareciente ARCE PIÑAR, solicita en nombre de su representada, se modifique el propietario registral para que en lo sucesivo sea GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, siempre en su condición de fiduciaria, la propietaria de las fincas inscrita bajo los siguientes números de folio real mecanizado: a) CINCO-CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO-CERO CERO CERO, la cual es por naturaleza es por lote uno -A terreno de tacotal, sita en el distrito octavo Cabo Velas, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, que tiene por linderos al Norte: Aricagua, Sociedad Anónima; al Sur: lote uno B; al Este: calle pública con un frente de cincuenta y ocho metros; al Este: calle pública con un frente de cincuenta y ocho metros; al Oeste: zona pública inalienable de cincuenta metros a favor del Estado, con una medida de dieciséis mil ochocientos un metros con setenta y tres decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-cero ocho tres cinco nueve dos nueve-dos mil tres; b) CINCO-CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS-CERO CERO CERO, la cual es por naturaleza lote uno B terreno de tacotal, sita en el distrito octavo Cabo Velas, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, que tiene por linderos al Norte: lote uno A; al Sur: Banco Improsa, Sociedad Anónima; al Este: calle pública con un frente de sesenta coma dos metros, al Oeste: zona pública inalienable de cincuenta metros a favor del Estado, con una medida de veinticuatro mil doscientos setenta metros con veinte decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-cero ocho tres cinco nueve dos ocho-dos mil tres; c) CINCO-CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS-CERO CERO CERO, la cual es por naturaleza terreno de tacotal, sita en el distrito octavo Cabo Velas, del cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, que tiene por linderos al Norte: lote número uno B; al Sur: Banco Improsa, Sociedad Anónima; al Este: calle pública; al Oeste: zona inalienable de cincuenta metros a favor del Estado, con una medida de cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco metros con treinta y tres decímetros cuadrados, según el plano catastrado número G-cero ocho cuatro cuatro cinco nueve cero-dos mil tres. **TERCERO:** Continúa manifestando el compareciente ARCE PIÑAR, y dice que en nombre de representada, y por la suma de

1/3
2
3
1/3
2
3
1/3
2
3

835929-03
835928-03
844590-03

\$ 695 437 -- \$ 36 251 73.99 96
\$ 100 45 63 -- \$ 52 36 56 600, 64
\$ 1.700.000 -- \$ 88 617 6000 --
1772352.000,60

8
8
8

1
3
2
3
1
3
1
3
2
3
1
3
2
3

SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES EXACTOS, por el lote descrito en el inciso a) del artículo segundo anterior; UN MILLÓN CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES EXACTOS, por el lote descrito en el inciso b) del artículo segundo anterior; y UN MILLÓN SETECIENTOS MIL DÓLARES EXACTOS, por el lote descrito en el inciso c) del artículo segundo anterior, montos los cuales manifiesta haber recibido a entera satisfacción de su representada mediante transferencia electrónica, vende, en su condición de fiduciaria, los lotes descritos en el artículo segundo a favor de la empresa KEEPING TRACK, LIMITADA. CUARTO: Manifiesta el compareciente GONZÁLEZ CRESPO que en nombre de su representada acepta las ventas en los términos y condiciones anteriormente indicados, y expresamente soportando el mandamiento de anotación de expropiación presentado bajo el tomo quinientos setenta y uno, asiento doce mil doscientos cincuenta y tres, que afecta a la finca CINCO-CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO-CERO CERO CERO, y la declaratoria de interés público presentado bajo el tomo de presentación quinientos setenta y uno, asiento doce mil doscientos cincuenta y cuatro, que afecta a la finca CINCO-CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS-CERO CERO CERO. Con excepción de lo anterior, las ventas se realizan libres de todo tipo de gravámenes hipotecarios, anotaciones, decretos de embargo y con los impuestos municipales y territoriales al día. ES TODO. Leído lo anterior a los comparecientes resultó conforme y juntos firmamos en la ciudad de San José, al ser las dieciséis horas del día veinticuatro de octubre del año dos mil siete. (F) ILEGIBLE (F) ILEGIBLE (F) ILEGIBLE LA ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CIENTO NOVENTA INICIADA AL FOLIO CIENTO CUARENTA Y CINCO VUELTO DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

[Handwritten Signature]

56



145 10-11 258 386

6133711-0

El suscrito Notario hace constar y da fe que los derechos y timbres correspondientes a este documento fueron debidamente cancelados mediante el entero número CERO SEIS UNO TRES TRES SIETE UNO UNO-CERO realizado por transacciones electrónicas el día treinta de octubre de dos mil siete. Es todo. San José, treinta de octubre de dos mil siete.

[Handwritten Signature]

8.327.977,00 Reg.

1.669.595,40 Agua

Transp. 26.578.650

Mov. 3331.190⁸⁰

5h

Trigo = ① \$ 104.637.500⁰⁰
 ② \$ 375.000⁰⁰
 \$ 1000⁰⁰
\$ 105.013.500⁰⁰

REGISTRO PÚBLICO
 DEBIDA
 DESCRITO
 Firma: *[Signature]* SL