



OPINIÓN LEGAL PARA PROPIEDAD

De acuerdo con la solicitud de la empresa TROMOBLANCO INC, SOCIEDAD ANÓNIMA, sírvase encontrar adjunto un análisis hecho por LandCo sobre el Título de Propiedad y un status legal de dicha propiedad que a continuación se detalla:

I. Información sobre el Propietario Actual:

I. Propietario:

1. Nombre Completo: Banco Improsa Sociedad Anónima.



Important Information

Nota: Banco Improsa, Sociedad Anónima aparece como el propietario de la finca madre, en su condición de Fiduciario. Esto significa que la propiedad ha sido traspasada para un fin específico -en este caso es servir de garantía del crédito otorgado por el Banco Nacional que tiene por único objetivo la construcción del Condominio AVALON- encargado por un fideicomitente, la empresa desarrolladora Tromoblanco Inc, Sociedad Anónima (más detalles por favor referirse al punto IV.)

II. Información de la Propiedad:

1. Localización: 200 metros este de la Antigua Cruz Roja de Santa Ana, San José, Costa Rica, Cantón de Santa Ana, Distrito Santa Ana.
2. Información del Registro Público: Propiedad inscrita bajo el folio real número 1-184283-000, Sección Propiedad Inmueble del Registro Público de la República de Costa Rica.
3. Área Registrada: 20,883.93 metros cuadrados.
4. Linderos:
Norte: Importaciones Mundiales Centroamericanas* (favor referirse al punto IV.a.)
Sur: Carlos Cordero Chaverri,
Este: calle pública y,
Oeste: Río Uruca
5. Número de plano catastrado: SJ-944753-2004, fechado Agosto 23, 2004.
6. Gravámenes: Ninguno.
7. Anotaciones: Ninguna.

III. Consideraciones Legales:

De acuerdo a la información contenida en éste Informe, podemos concluir que la propiedad está debidamente registrada en el Registro Público; ninguna anomalía fue descubierta en la cadena de antecedentes de la propiedad y tampoco en su proceso de inscripción inicial.



Muy diferente a casi todas las propiedades ubicadas en la zona, y en General en Costa Rica, la Propiedad identificada y evaluada cuenta con un historial perfecto y libre de cualquier tipo de gravamen inscrito en el Registro Público, incluyendo pero no limitado a servidumbres, plazos de convalidación, demandas de cualquier tipo.

En cuanto al propietario actual y mecánica de cierre: actualmente el propietario de ésta propiedad es Banco Improsa, Sociedad Anónima en **calidad de fiduciario**, luego, Banco Improsa, Sociedad Anónima, someterá la propiedad al Régimen de Propiedad en Condominio, creando propiedades diferentes con un folio real diferente llamadas fincas filiales.

El Fiduciario -Banco Nacional- autoriza única y expresamente al Fideicomitente – Tromoblanco Inc. S.A- con el fin que a su nombre se realicen las negociaciones y se pacten las condiciones de venta de las filiales del proyecto condominal AVALON. Cuando se necesite hacer una formalización de compra -venta, contra el pago de la responsabilidad asignada por el Banco Nacional sobre cada una de fincas filiales y debidamente autorizado por escrito, el Banco Improsa libera a favor del Fideicomitente – Tromoblanco Inc S.A- o a favor de quien el indique por escrito, sea el comprador persona física o jurídica, la propiedad de la filial que permanecía hasta ese momento en garantía de fideicomiso.

IV. Anexos:

1. Certificación de propiedad.
2. Plano Catastrado.

La información contenida en el presente Informe ha sido obtenida de Registros Públicos abiertos a la consulta pública, los cuales podrían variar o no ser completamente correctos o no actualizados al momento de emitir el presente Informe. Ésta es una Opinión Legal de la propiedad (es) considerada para ser examinada por el cliente. Todos los documentos obtenidos se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la República de Costa Rica, LandCo no hizo o tomó consideración de algún otro documento no inscrito en el Registro Público, salvo el Fideicomiso Número 2855-2004, proveído por el cliente directamente. Para todos los efectos legales, éste Informe tiene como fecha efectiva **febrero 21, 2005 11:01 AM**. La empresa LandCo Land Company Costa Rica, Sociedad Anónima no es responsable ni tendrá ninguna responsabilidad por cualquier documento que sea presentado con posterioridad a la fecha efectiva o no presentados del todo al Registro Público para inscripción.

Juan Francisco Molinero Hernández
Representante
LandCo



ANEXOS



ANEXO 1



ANEXO 2