

CERTIFICO QUE EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO EXPEDI PRIMERA COPIA CERTIFICADA DE SU ORIGINAL A LA PARTE COMPRADORA. DOY FE.

-----ESCRITURA NUMERO TREINTA Y NUEVE (39)-----

-----COMPRAVENTA -----

---En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los treinta y un (31) días del mes de agosto del año dos mil quince (2015).-----

-----ANTE MI-----

---LUISA MARGARITA STORER BELLO, Abogada y Notario Público de esta Isla, con residencia y oficina en la ciudad de Guaynabo, Puerto Rico.---

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: DON NESTOR ALGARIN LOPEZ, mayor de edad, soltero, tasador y vecino de Guaynabo, Puerto Rico; en lo subsiguiente denominado "EL VENDEDOR".-----

---DE LA SEGUNDA PARTE: DON GIOVANNI PANDOLFI DE RINALDIS REMEDIOS, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de San Juan, Puerto Rico; en lo subsiguiente denominado "EL COMPRADOR".-----

-----DOY FE-----

--Del conocimiento personal de los comparecientes y por sus dichos, que juzgo ciertos, doy fe también de sus circunstancias personales.-----

---Me aseguran tener y a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento y al efecto libremente-----

-----EXPONEN-----

---PRIMERO: EL VENDEDOR es dueño en pleno dominio de la propiedad que se describe a continuación:--

---URBANA: Solar radicado en la Urbanización Villas Reales, localizado en el Barrio Santa Rosa del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, que se describe en el Plano de Inscripción con el número, área y colindancias que se relacionan a continuación: Número del solar: once (11) del Bloque C. Área del solar: cuatrocientos cincuenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (452.95 m.c.). En lindes por el NORTE, en una distancia de nueve punto cero cinco (9.05) metros lineales, con el solar número ocho (8) del mismo Bloque y en otra distancia de dos punto cero cuatro (2.04) metros lineales, con el solar número siete (7) del mismo Bloque; por el SUR, en una distancia de catorce punto noventa metros (14.90) lineales, con la calle número cuatro (4) de la urbanización; por el ESTE, en una distancia de veintinueve punto noventa y cinco (29.95) metros lineales, con el solar número diez (10) del mismo Bloque; y por el OESTE, en una distancia de veintinueve punto cuarenta y seis (29.46) metros lineales, con el solar número doce (12) del mismo Bloque.-----



---Enclava una casa de concreto para fines residenciales. Afecto este solar a las siguientes servidumbres: Servidumbre telefónica: Franja de terreno de cinco (5) pies de ancho, equivalentes a uno punto cincuenta y dos (1.52) metros, que discurre a todo lo largo de su colindancia Sur. Servidumbre en equidad: Franja de terreno de un (1.00) metro de ancho por veintinueve punto setenta y cinco (29.75) metros de largo que discurre a todo lo largo de su colindancia Este, para pintar, proteger la pared de su casa, mantenimiento y cualquier otra reparación a favor del solar número diez (10). Servidumbre pluvial: Franja de terreno de tres (3.00) metros, que discurre a lo largo de su colindancia Norte. Servidumbre eléctrica: Franja de terreno cuadrado de cinco pies por cinco (5) pies para transformador eléctrico en su colindancia Sur.-----

---Inscrita en el Registro de la Propiedad, al folio doscientos sesenta (260), del tomo mil ciento cuatro (1104), finca número treinta y ocho mil novecientos dieciocho (38,918) Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo.---

---EL número de Catastro de dicha finca es el siguiente: UNO UNO TRES guion CERO TRES CERO guion OCHO CERO NUEVE guion DOS UNO guion CERO CERO CERO (113-030-809-21-000).-----

-----**TITULO:**-----

---**SEGUNDO:** Consta inscrito al folio doscientos sesenta (260) del tomo mil ciento cuatro (1104) de Guaynabo, a favor de **Néstor Algarín López y su esposa Wilda Ivette Santiago Rodríguez**, quienes lo adquirieron por compraventa a Villas Reales, S.E., por precio de ciento noventa y tres mil ochocientos ochenta punto diez dólares (\$193,880.10). Mediante la escritura número cincuenta y tres (53), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día treinta (30) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), ante el notario Emil G. Delgado Ríos, finca número treinta y ocho mil novecientos dieciocho (38,918), Inscripción primera.-----

-----**CARGAS Y GRAVAMENES**-----

---**TERCERO:** La descrita propiedad se halla afecta a las siguientes cargas y gravámenes.-----

---**POR SU PROCEDENCIA:** Está afecta Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico; Servidumbre a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de



Puerto Rico; Servidumbre a favor de la Puerto Rico Telephone Company; Condiciones restrictivas.

---**POR SI:** Hipoteca en garantía de un pagaré a favor de Scotiabank de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de doscientos mil (\$200,000.00), con intereses al cero punto noventa y nueve por ciento (0.99%) anual sobre el Prime Rate, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número veintisiete (27), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día seis (6) de febrero de dos mil uno (2001), ante el notario Luis G. Rivera Marín, e inscrita al folio noventa y tres (93) del tomo mil doscientos sesenta y seis (1266) de Guaynabo, finca número treinta y ocho mil novecientos dieciocho (38,918), inscripción segunda.-----

---Hipoteca en garantía de un pagaré a favor de Scotiabank de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de ciento veinticinco mil dólares (\$125,000.00), con intereses al seis punto diez por ciento (6.10%) anual, vencadero a la demanda, constituida mediante la escritura número seis (6), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día quince (15) de enero de dos mil tres (2003), ante el notario Luis M. Rivera Marín, e inscrita al folio noventa y tres (93) del tomo mil doscientos sesenta y seis (1266) de Guaynabo, finca número treinta y ocho mil novecientos dieciocho (38,918), inscripción tercera y última.-----

---En este acto la PARTE VENDEDORA muestra a la PARTE COMPRADORA una Certificación sobre Estado de Deuda del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), de fecha veintiocho (28) de julio de dos mil quince (2015).-----

-----**COMPRAVENTA**-----

---**CUARTO:** Los comparecientes tienen convenida la compraventa de la propiedad descrita en el hecho PRIMERO de la parte expositiva de ésta Escritura, y lo llevan a cabo en este mismo acto, todo ello sujeto a las siguientes:-----

-----**CLAUSULAS Y CONDICIONES**-----

---**UNO:** Por el presente instrumento público la PARTE VENDEDORA VENDE, CEDE Y TRASPASA, la propiedad antes descrita, a favor de la PARTE COMPRADORA, que la compra con todos sus usos, derechos, servidumbres y cuanto le es anexo, para que la gocen y disfruten como sus únicos y

val.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

nal.

*[Handwritten signature]*



legítimos dueños, todo ello por el convenido y ajustado precio de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$365,000.00)**, los cuales son pagados en este acto y de la siguiente manera: **CATORCE MIL SEISCIENTOS DOLARES (\$14,600.00)** que fueron entregados antes de este acto, en ocasión de la firma de un Contrato de Opción de Compraventa, y la suma **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS DOLARES (\$350,400.00)**, de los cuales se retienen las cantidades de setenta mil novecientos noventa y seis dólares con cuatro centavos (\$70,996.04) y doscientos dos mil veintisiete dólares con cuatro centavos (\$202,027.04) para la cancelación de los gravámenes descritos en el acápite de cargas y gravámenes y cuya diferencia recibe de manos de **EL COMPRADOR** en buena moneda de curso legal de los Estados Unidos.-----

---**EL VENDEDOR** otorga a **EL COMPRADOR** la más solemne y eficaz carta de pago.-----

---**DOS:** Manifiesta **EL COMPRADOR** en este acto que anterioridad a este otorgamiento ha examinado cuidadosamente el inmueble objeto de compraventa, incluyendo la edificación que sobre él enclava, por lo que, luego de dicho examen la acepta tal y como se encuentra. **EL COMPRADOR** adquiere el inmueble antes descrito tal y como se encuentra y donde se encuentra ("AS IS and WHERE IS"), por lo que, **EL VENDEDOR** no será responsable ante **EL COMPRADOR** por vicios ocultos y/o manifiestos que adolezca dicho inmueble, por lo que, **EL COMPRADOR**, renuncia al saneamiento que en caso de dichos vicios pueda adolecer la propiedad objeto de compraventa.-----

---**TRES:** Es condición esencial de la presente compraventa, que el inmueble objeto de la misma solamente está libre de cargas y gravámenes; que de aparecer algún otro gravamen que pueda afectar el inmueble vendido, ya sea inscrito o no en el Registro de la Propiedad, será obligación de **EL VENDEDOR** saldar inmediatamente el mismo, siendo por cuenta y cargo de **EL VENDEDOR** los gastos en que se incurran para tal saldo y/o cancelación.--

---**CUATRO:** **EL VENDEDOR** será responsable del pago

de las contribuciones territoriales que pueda adeudar la propiedad objeto de compraventa, hasta la fecha de este otorgamiento y de ahí en adelante, será responsable del pago de las mismas, **EL COMPRADOR.**-----

-----**ACEPTACION, OTORGAMIENTO Y LECTURA**-----

---Las partes aceptan la presente escritura en la forma redactada, por ajustarse a sus manifestaciones y deseos, y yo, la Notario, les hice las advertencias legales pertinentes al acto.-----

-----**ADVERTENCIAS**-----

---Las partes comparecientes manifiestan haber recibido copia del Estudio de Título, preparado por Capital Title Services Inc., de fecha veinticuatro (24) de julio de dos mil quince (2015), en el cual se expresa la situación registral de la propiedad descrita y sus cargas y gravámenes. Reconocen que el notario les ha explicado a su satisfacción el alcance y significado de lo que éste expresa y manifiestan que a su mejor conocimiento, dicho estudio refleja la realidad sobre la titularidad y cargas de la propiedad al día de hoy. Así mismo, reconocen que la notario les ha advertido de la conveniencia de que se acredite el estado de cargas con la certificación del Registro de la Propiedad, o que lo comprueben directamente examinando los libros del mismo. De igual forma, aceptan las partes que se les ha advertido que la expedición de la certificación o la realización de un estudio registral no cierra el Registro y que, por tanto, no obstante la certificación negativa que se presente, pueden existir cargas o títulos inscritos y/o presentados con posterioridad, por muy reciente que sea la certificación o el estudio registral.-----

-----**PÓLIZA DE TITULO**-----

---La notario autorizante le ha advertido a las partes comparecientes del derecho que tienen a gestionar y obtener una póliza de título de dueños, que les garanticen su título y les indemnice en caso de que sufran una pérdida o menoscabo en su

val.

*[Handwritten signature]*



derecho de propiedad, ya sea, entre otras, por errores u omisiones de los libros del Registro de la Propiedad.-----

-----CANCELACIÓN DE PAGARE HIPTECARIO-----

---La Notario autorizante advierte a las partes comparecientes, y en especial a los compradores, que de los fondos de la compraventa, se está pagando el balance de cancelación de la hipoteca que grava la propiedad inmueble antes mencionada objeto de esta escritura pública, mediante cheque mostrados a las partes comparecientes, el cual ha de ser remitido al acreedores hipotecario, con el propósito de que sea cancelada dicha hipoteca, lo cual no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho. EL COMPRADOR tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca sea cancelada en el mismo acto se le advierte al COMPRADOR que en la mayoría de las ocasiones el pagaré hipotecario no está disponible para que sea cancelado. EL COMPRADOR por la presente, renuncia voluntariamente a dicho derecho, estando consciente de los riesgos y consecuencias que conlleva el que no se cancele dicha hipoteca a pesar de las advertencias hechas por el Notario autorizante en este acto

-----SUSTANCIAS PELIGROSAS O CONTAMINANTES-----

---Se le advierte a las partes, en especial a EL COMPRADOR, que la residencia que enclava en el solar objeto de esta compraventa, de haber sido construida con anterioridad al año mil novecientos setenta y ocho (1978), le es de aplicación la Ley para la Reducción de los Riesgos Provocados por la Pintura a Base de Plomo en viviendas residenciales, también conocida como la "Residential Lead Base Paint Hazard Act", (12 USC sección 4851 st seq.). Dicha ley impone a la parte vendedora y a su agente o corredor de haberlo, y antes de que la parte COMPRADORA queda obligada bajo un contrato, la obligación de divulgar su conocimiento sobre la presencia de pintura a base de plomo o de cualquier peligro conocido en la propiedad asociado con ésta; proveer cualquier informe o evaluación sobre plomo que tuviera disponible, si alguno; proveer un período de diez (10) días para que LA PARTE COMPRADORA inspeccione la propiedad a tales



finés; debe proveer un folleto informativo preparado por la Agencia para la Protección Ambiental ("Environmental Protection Agency"). Es necesario que al contrato de compraventa se le haya anejado un documento con las firmas de las partes confirmando el cumplimiento de los antes dichos requeridos. Dicho contrato y su anejo deben ser conservados por un período de tres (3) años por la PARTE VENDEDORA y su agente. El no cumplir con los requisitos de esta Ley expone a LA PARTE VENDEDORA a responder civilmente por los daños. Conociendo el contenido de la presente advertencia ambas partes se manifiestan conformes y continúan con la presente Compraventa.-----

-----HOGAR SEGURO -----

---Los comparecientes de la segunda parte, denominado como EL COMPRADOR por la presente, y luego de yo, la Notario, haberle hecho la correspondiente advertencia, manifiestan su deseo de constituir con Hogar Seguro, una edificación para fines residenciales que enclava en la propiedad objeto de compraventa, la cual, no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Hogar Seguro éste que se da conforme a las disposiciones de la Ley 195, aprobada el trece (13) de septiembre de dos mil once (2011), Dicha ley dispone que todo individuo o jefe de familia que adquiriera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella su hogar seguro lo hará constar así en el título de adquisición. El Registrador de la Propiedad al inscribir el mismo tomará razón de dichas manifestaciones en el cuerpo de la inscripción, anotando que dicha propiedad ha sido designada como Hogar Seguro por sus propietarios, lo que servirá de aviso público. -----

---Dicha designación de Hogar Seguro se hace en virtud de la intención de los adquirentes en utilizar dicha propiedad como su residencia principal y, que no ha designado como tal, ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico.

---El derecho constituido protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en el Artículo 4 de

not.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

nd.

~~AS~~



la citada ley. Las excepciones son: a) en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida; b) en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales; c) en los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida; d) en los casos donde aplique el Código de Quiebras Federal, en cuyo caso aplicarán las disposiciones de dicho Código; e) en todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario; f) en los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con esta Ley, prefiera reclamar, en una Petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), de dicho Código, en vez de las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3).-----

---Son advertidos los adquirentes, por la notario fedataria, que en caso de poseer otra propiedad designada como Hogar Seguro han de reconocer en este instrumento su existencia y que la misma cesará de ser su Hogar Seguro a partir de este otorgamiento, y tendrán la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de Hogar Seguro en la propiedad anterior para que el Registrador haga consignar en tal cancelación, en nota marginal, de la inscripción correspondiente.

Not.  




Dicha cancelación podrá hacerse a través de este mismo instrumento o a través de un acta. -----

---Quedan advertidos, además, los adquirentes propietarios que toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad más de una propiedad como Hogar Seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de Hogar Seguro a favor de otra persona, estará sujeto a sanciones penales, que de ser hallado culpable, incurrirá en delito grave de cuarto grado, y de ser así hallado culpable de tal delito no tendrá derecho a Hogar Seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.-----

---Se le advierte a la parte compradora que para que se pueda constituir Hogar Seguro en el inmueble antes descrito, debe aparecer registrada y/o inscrita en el Registro de la Propiedad, la edificación, la cual, a esta fecha no consta inscrita, ello, mediante una Escritura de Acta de Edificación y con ella constituir el Hogar Seguro, por lo que, deberán hacer las gestiones para inscribir la misma y tenga eficacia los beneficios que ofrece la Ley sobre Hogar Seguro.-

-----ZONAS INUNDABLES-----

---La Notario autorizante advierte a las partes otorgantes aquí comparecientes que de encontrarse en una zona inundable el inmueble objeto de esta transacción, cualquier titular y/o ocupante presente y futuro del mismo, queda obligado por Ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones de Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor de las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Once (11) de ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) sobre Zonas Inundables (21 L.P.R.A. Sec. 225 (g)). Las partes aquí comparecientes reconocen estar plenamente advertidas sobre este requisito y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación al mismo.-----

---Que una copia certificada de esta escritura debe ser presentada para su inscripción en la

Sección correspondiente del Registro de la Propiedad.-----

---Existe la posibilidad de que otros documentos que afecten los derechos aquí creados hayan sido presentados para su inscripción con anterioridad al otorgamiento de esta escritura entre la fecha del estudio de título y la fecha de otorgamiento de esta escritura, y/o la fecha de presentación de la copia certificada de esta escritura y cobre la preferencia o prioridad que dicho título, gravamen interventor y/o derecho pueda tener sobre la inscripción de esta escritura debido al otorgamiento previo o su previa presentación en el Registro de la Propiedad.-----

---**EL COMPRADOR** puede verificar el estado de las cargas y gravámenes sobre las propiedades, si algunos, en la medida que pueden aparecer en el Registro de la Propiedad en esta fecha y de las consecuencias adversas que pueden resultar al no verificarse.-----

---De la posibilidad de que existan gravámenes estatutarios adicionales no registrados y contribuciones sobre la propiedad inmueble que graven las propiedades (incluyendo la hipoteca legal tácita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-----

---Los comparecientes así mismo reconocen haber examinado copias de unas certificaciones expedidas por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) sobre contribuciones territoriales, las cuales corresponden a las propiedades que aquí se venden, de las que se desprende el estado contributivo de las propiedades y sus deudas, si algunas. El contenido, alcance y limitaciones de dichas certificaciones y los riesgos de que el CRIM expida recibos de cobro adicionales, ha sido explicado detalladamente a las partes.-----

---Les advierto sobre la obligación de **EL VENDEDOR** de incluir cualquier ganancia producto de la presente venta en su Planilla de Contribución sobre Ingresos. La Notario advirtió a las partes que de ser **EL VENDEDOR** extranjero o

219.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

ciudadano de los Estados Unidos de América, no residentes en Puerto Rico, **EL COMPRADOR** tiene la obligación de deducir y retener el veinticinco por ciento (25%) si son extranjeros no residentes, o el quince por ciento (15%) si son ciudadanos norteamericanos no residentes, de la ganancia, beneficio o ingreso que obtengan **EL VENDEDOR**, a ser preparada y pagada al Secretario de Hacienda de Puerto Rico, conforme a lo dispuesto en la Ley 229 de trece (13) de septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), sección 1147(G) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico.-----

-----**EXONERACIÓN CONTRIBUTIVA**-----

---Tratándose esta escritura de un traslado de bien inmueble residencial por compraventa, se asesora y advierte a la parte compradora que, de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de la contribución sobre propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley número 83 del treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, conocida como Ley de Contribución Municipal Sobre la Propiedad Inmueble de 1991. Para ello deberá cumplimentar la correspondiente solicitud, la cual deberá ser presentada al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.-----

---Yo, la Notario, en cumplimiento de la Ley, les hice estas advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y en adición se le ha advertido de la conveniencia de presentar copia certificada de la presente escritura a la mayor brevedad en el Registro de la Propiedad en Puerto Rico. sobre el pago de los derechos correspondientes de derecho de inscripción, y en los registros sobre tributación de propiedades inmuebles en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales; las consecuencias del envío de la Planilla Informativa sobre traspaso de bienes inmuebles al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, que los transmitentes han de firmar

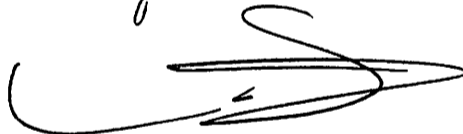


y la veracidad de la información contenida en la misma han de certificar bajo sus firmas y responsabilidad; el significado de la obligación de evicción y demás advertencias de Ley pertinentes.-----

---LEIDA en alta voz esta escritura a los otorgantes por mí, el fedatario, en la misma se ratifican, fijan sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este documento y la firman-- ante mí, el Notario, quien de todo lo consignado anteriormente, DOY FE, firmo, signo, sello y rubrico.-----

val.  
AB

val!



I certify it is a true  
an exact copy of  
the original.

