

El día de su otorgamiento libre  
primera copia certificada a favor  
de la parte compradora. Doy  
fe.-----

-----  
**NUMERO: CIENTO CUARENTA Y SIETE (147)** -----  
**ESCRITURA DE COMPRAVENTA** -----  
 ---En San Juan, Puerto Rico a treinta y uno (31) de  
 diciembre de dos mil dieciséis (2016).-----  
**ANTE MI**-----  
 ---**MARIO E. PEREZ ACOSTA**, Abogado y Notario en y  
 para Puerto Rico con residencia en Guaynabo y  
 oficina en San Juan, Puerto Rico.-----  
**COMPARECEN**-----  
 ---**DE LA PRIMERA PARTE: RICARDO MANUEL BERENGUER**  
**LAGUE e ISABEL MARTINEZ BRUNA**, mayores de edad,  
 casados entre sí, propietarios y vecinos de  
 Guaynabo, Puerto Rico.-----  
**---DE LA SEGUNDA PARTE: CAROL INAVELINE LEON ROSA**  
**Y JESUS MANUEL PEREZ PONCE DE LEON**, mayores de edad,  
 casados entre sí, propietarios y vecinos de  
 Juncos, Puerto Rico, (en adelante la parte  
 "Compradora") -----  
 ---Yo, el Notario, DOY FE de haber identificado a  
 los comparecientes conforme a la Ley Notarial, a  
 saber: a los de la primera parte y a la segunda  
 parte, por no conocerlos personalmente los  
 identifico mediante licencia de conducir con foto  
 y firma emitida por el Departamento de  
 Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico.---  
 ---Por sus dichos y mi creencia también doy fe de  
 sus circunstancias personales. Los comparecientes  
 me aseguran tener y a mi juicio tienen la capacidad  
 legal necesaria para este otorgamiento y en tal  
 virtud libre y voluntariamente-----  
**EXPONEN**-----  
 ---PRIMERO: La Propiedad. La Vendedora expresa  
 que es dueña en absoluto y pleno dominio y tiene la  
 posesión quieta y pacífica del inmueble que se  
 describe en el Registro de la Propiedad de Puerto  
 Rico como sigue (la "Propiedad") : -----  
**URBANA: Solar número siete (7) del Bloque III B" de la Urbanización**  
**Santa Paula, radicado en el Barrio Frailes de la Municipalidad de**  
**Guaynabo, Puerto Rico, con un área de trescientos cincuenta (350.00)**  
**metros cuadrados. En linderos: por el NORTE, en doce punto cincuenta**  
**(12.50) metros con la Calle Número Tres (3); por el SUR en doce punto**  
**cincuenta (12.50) metros con el Solar Número doce (12) del Bloque III B ;**  
**por el ESTE, en veintiocho (28.00) metros con el Solar Número ocho (8)**  
**del Bloque III B y por el OESTE, en veintiocho (28.00) metros con el Solar**  
**Número seis (6) del Bloque III B.**-----  
 Enclava casa de concreto para una familia.

---PROPERTY ADDRESS: 3B-7 ST, SANTA PAULA DEV.,  
GUAYNABO PR 00969.-----

---REGISTRY ADDRESS: LOT 7 BLOCK IIB, . SANTA PAULA  
DEV, FRAILES WARD, GUAYNABO PR.-----

-----SEGUNDO: La Propiedad esta inscrita como sigue a continuación: ----

---Finca número 15,966, inscrita al folio 52 del  
tomo 1,438 de Guaynabo, Registro de la Propiedad de  
Guaynabo. -----

-----TERCERO: GRAVAMENES: -----  
Afecta a servidumbre a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales,  
Autoridad de Comunicaciones, Municipio de Guaynabo, Central Vanina y  
Condiciones Restrictivas.-----

**HIPOTECA:** En garantía de un pagaré a favor de **FIRST BANK OF  
PUERTO RICO**, o a su orden, por la suma de \$172,000.00 de principal,  
intereses al 6 3/8% anual y vencadero el día 1 de mayo de 2035, según  
consta de la escritura número 252 otorgada el día 27 de abril de 2005, ante  
el notario Oscar M. González Rivera, e inscrita al folio 52 del tomo 1,438  
de Guaynabo, finca número 15,966, inscripción novena. -----

--NUMERO DE CATASTRO 114-054-753-07-001-----

---CUARTO: Las partes comparecientes expresan que  
tienen convenido entre sí la compraventa de la  
Propiedad, llevando a efecto lo convenido bajo las  
siguientes-----

-----CLÁUSULAS Y CONDICIONES-----

---QUINTO: Compraventa. La Vendedora VENDE, CEDE  
Y TRASPASA a la Compradora la Propiedad con todos  
sus usos, anexos, derechos, edificaciones,  
estructuras, servidumbres y todo cuanto la  
constituye y le forma parte, y la Compradora  
COMPRA, ACEPTA, RECIBE y toma posesión de la  
Propiedad sin más formalidad que este otorgamiento.  
---SEXTO: Precio. El precio de esta compraventa  
es la suma convenida, alzada y ajustada de  
**CIENTONOVENTA MIL DOLARES (\$190,000.00)**; por todo  
lo cual la Vendedora le otorga a la Compradora la  
más solemne y eficaz carta de pago. -----

---Manifiesta la Compradora que en esta fecha se  
otorgará una escritura de Hipoteca sobre el  
inmueble antes descrito evidenciando un préstamo  
tomado a SENIOR MORTGAGE BANKERS, INC., cuyo  
producto será utilizado para financiar el pago del  
precio de la presente compraventa y para el saldo  
de la hipoteca inscrita sobre esta finca. -----

---SEPTIMO: Título y saneamiento. La Vendedora le

garantiza y asegura a la Compradora que tiene y por este instrumento le traspasa título absoluto y en pleno dominio sobre la Propiedad, libre de cargas y gravámenes excepto por las que surgen por su origen, si alguna. La Compradora ha inspeccionado la Propiedad y la ha encontrado libre de defectos, vicios, etcétera, y la acepta y compra como está, en su condición actual ("as is, where is"), la Vendedora comprometiéndose a saneamiento en caso de evicción. -----

---OCTAVO: Documentos adicionales. Las partes, antes el requerimiento de cualquiera de ellas, se comprometen al otorgamiento de cualesquiera otros documentos y al pago de derechos adicionales que sean necesarios para la consecución de la transacción aquí contemplada y su inscripción en el Registro. -----

---NOVENO: Ajustes. Las contribuciones territoriales serán distribuidas y prorrateadas entre las partes en relación a la fecha de esta escritura, siendo por cuenta y cargo de la Vendedora las contribuciones territoriales (incluyendo las que se reclamen o aparezcan adeudadas en el futuro) que correspondan a cualquier período o parte de un período hasta la fecha de esta escritura, y por cuenta y cargo de la Compradora las que correspondan a cualquier período o parte de él posterior a esta fecha. -----

---DECIMO: Gastos. Las partes acuerdan que los siguientes gastos relacionados a esta escritura se pagarán como sigue: -----

-----I) Serán por cuenta y cargo de la Vendedora: (i) los honorarios notariales, sellos y comprobantes del original; y (ii) Serán por cuenta y cargo del Comprador el costo de los sellos de rentas internas y de asistencia legal a cancelarse en la primera copia certificada de esta escritura así como los costos de inscribir la misma en el Registro. -----

---UNDÉCIMO: Acuerdo. Ambas partes reconocen que la presente escritura contiene la totalidad de los términos y condiciones de esta transacción, y que por lo tanto cualquiera otras promesas o acuerdos,

verbales o escritos, que puedan haberse hecho por

las partes en relación a la Propiedad quedan por la

presente anuladas y sin efecto legal alguno. -----

-----ADVERTENCIAS Y ACEPTACIÓN-----

---Yo, el Notario, DOY FE de haber hecho a los

comparecientes las reservas y advertencias legales

pertinentes, incluyendo las siguientes:-----

----La presente escritura ha sido preparada en

vista a un estudio de título realizado por una

compañía que se dedica a esos menesteres y no por

el Notario autorizante, y en vista a las

representaciones de la Vendedora referente a los

gravámenes relacionados anteriormente, si alguno,

y de las consecuencias de contener cualquier error

dicho estudio o dichas representaciones. -----

----El estudio de título no es un seguro de título

y refleja solamente el resultado de la búsqueda que

hiciera el preparador en los libros del Registro

disponibles para inspección a la fecha de dicho

estudio y que por más reciente que sea, el estudio

no cierra el Registro ni excluye la posibilidad de

que sea hayan presentado con posterioridad a dicha

fecha otros documentos relacionados con las

propiedades objeto de esta escritura.-----

----Existe la posibilidad que otros instrumentos

hayan sido presentados para su inscripción entre la

fecha del estudio de título y la fecha de

otorgamiento de esta escritura y/o la fecha de

presentación de una copia certificada de esta

escritura y la preferencia o prioridad que dicho

título, gravamen intervector y/o derecho puede

tener sobre la inscripción de esta escritura debido

a su otorgamiento previo o presentación previa en

el Registro.-----

----La conveniencia de presentar a la mayor

brevidad copia certificada de esta escritura en el

Registro de la Propiedad y sobre el pago de los

sellos y los derechos correspondientes.-----

----A favor del Estado Libre Asociado de Puerto

Rico queda reservada la hipoteca legal preferente

por concepto de las contribuciones territoriales-

----Deben notificar la presente transacción al

Departamento de Hacienda.-----

----La Compradora debe solicitar al Centro de

Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") el

cambio de dueño y cualesquiera exenciones a su

favor.-----

-----El derecho y la deseabilidad de obtener un seguro de título de dueño o de acreedor hipotecario, según corresponda, que les garantice su título y les indemnice en caso de sufrir pérdida o menoscabo de sus derechos.-----

---Se advierte además a los comparecientes, en particular a la Compradora, de la conveniencia y deseabilidad de obtener antes del otorgamiento del presente instrumento, una certificación actualizada del CRIM que indique si la propiedad objeto de la presente escritura adeuda cantidad alguna por concepto de contribuciones sobre la propiedad.-----

---Además Doy Fe que hice las advertencias pertinentes a la Ley número Siete (7), del nueve (9) de marzo de dos mil nueve (2009), donde se establece una contribución adicional sobre la propiedad inmueble que será el cien por ciento (100%) por cuenta de la contribución que determine el CRIM. Dicha contribución crea un gravamen sobre el inmueble igual que la del CRIM y la misma será pagadera en septiembre y marzo de cada año. Esta contribución será temporera y aplica para los años dos mil nueve (2009), dos mil diez (2010), dos mil once (2011), dos mil doce (2012) y dos mil trece (2013).-----

---He advertido a las partes que de encontrarse la Propiedad en zona inundable, cualquier titular y/u ocupante presente del mismo queda obligado a observar y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, bajo apercibimiento de que incumplir con las mismas resultaría ilegal.---

---Se le advierte, además a la Compradora sobre el riesgo existente en la compra de terrenos, de que pueda haber en los mismos, bajo los mismos, sobre los mismos, contaminación ambiental que requiera acción remedial de la Compradora. La importancia de lo antes expresado para la Compradora es que pudiera estar adquiriendo propiedades cuyo valor en el mercado por tal contaminación sea menor que el precio que ahora paga por ésta y que el costo de

limpieza ambiental de los terrenos sea superior al

valor de las propiedades. Por lo antes expuesto, es

importante que la Compradora antes de otorgar esta

escritura de compraventa sea diligente y haga las

investigaciones o estudios ambientales que sean

necesarios para conocer si existe condición de

contaminación en los terrenos. La Compradora

manifiesta entender estas advertencias y de

conformidad procede a otorgar la presente

escritura.-----

---Los comparecientes, en el carácter y

representación que ostentan, aceptan la presente

escritura en todas sus partes, tal y cual ha sido

redactada, por ser conforme a lo convenido y

pactado entre sí. -----

---Se advierte a las partes, en especial a la

Compradora, que de la vivienda que enclava en el

solar objeto de esta compraventa haber sido

construida con anterioridad al año Mil Novecientos

Setenta y Ocho (1978), le es de aplicación la Ley

Federal para la Reducción de los Riesgos Provocados

por la Pintura a Base de Plomo, 42 U.S.C. Sección

4851 et seq. Dicha ley y su reglamento imponen a

la parte Vendedora y a su agente o corredor de

bienes raíces, de haberlo, y antes de que la

Compradora quede 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; proveer un período de diez

(10) días para que la compradora inspeccione la

propiedad para determinar la existencia o no

existencia de pintura de plomo o renunciar al

mismo; proveer un folleto informativo preparado por

la Agencia para la Protección Ambiental

(Environmental Protection Agency). Es requisito

que la Compradora con la Vendedora y el agente o

corredor de bienes raíces de haberlo, completen un

documento con sus firmas, confirmando el

cumplimiento de los requisitos de la citada ley

Federal. Copia de dicho documento deberá ser

conservado por la Vendedora y su agente por un

período de tres (3) años. Se advierte, además, que

el no cumplir con los requisitos de dicha ley expone a la Vendedora y a su agente a responder civilmente por daños que puedan resultar. Conociendo el contenido de esta advertencia, ambas partes se manifiestan conformes y continúan con la presente compraventa. -----

---DOY FE además que le advertí e informé a las partes, en especial a la parte compradora, que de la parte vendedora (o cualquiera de sus componentes, de ser más de uno) ser ciudadano americano no residente en Puerto Rico, es de aplicación lo establecido por la sección 1147(g) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de mil novecientos noventa y cuatro (1994), según enmendado, que requiere que el comprador le retenga a un vendedor que sea una persona natural y ciudadano americano no residente de Puerto Rico, el quince por ciento (15%) de la diferencia entre el precio original de adquisición de la propiedad y el precio de venta recibida en un negocio en que esté vendiendo una propiedad inmueble localizada en Puerto Rico. La Sección 1147(g) (3) de dicho Código establece que si el comprador, en violación a la disposición anterior, dejare de hacer la retención, la cantidad que debió haber sido retenida será cobrada al comprador siguiendo el mismo procedimiento que se utilizaría si se tratara de una contribución adeudada por el comprador.-----

---Se le advierte a la parte Vendedora que los fondos así retenidos serán remitidos al Departamento de Hacienda de Puerto Rico luego del decimoquinto (15) día calendario del mes siguiente al otorgamiento del presente instrumento, a menos que antes de dicha fecha la parte vendedora someta a prueba a la persona con custodia de los fondos retenidos, que la parte vendedora radicó la correspondiente planilla de contribuciones. En dicho evento, los fondos retenidos se pondrán a disposición de la parte vendedora siempre y cuando la parte vendedora haya presentado evidencia emitida por el Departamento de Hacienda referente al pago de las correspondientes contribuciones, si alguna.-----

---También les advertí, particularmente a la

Compradora, que el hecho de que existe uno o varios cheques (mostrado(s) a las partes comparecientes) con el(los) que se va(n) a pagar la(s) hipoteca(s) relacionada(s) en la sección de cargas de esta escritura, y de que el(los) mismo(s) deberá(n) ser remitido(s) al acreedor hipotecario correspondiente con el propósito de que sea(n) cancelada(s) dicha(s) hipoteca(s) o liberada la propiedad vendida de dicha(s) hipotecas, no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho. Se advierte además que la Compradora tiene el derecho de exigir que la(s) referida(s) hipoteca(s) sea(n) cancelada(s) en cuanto a la Propiedad, en el mismo acto del financiamiento de esta compraventa, pero se advierte que en la mayoría de las ocasiones el(los) pagará(s) hipotecario(s) no está(n) disponible(s) al momento preciso. La Compradora por la presente renuncia voluntaria e informadamente a dicho derecho, estando consciente de los riesgos y consecuencias que conlleva el que no se cancele(n), o se libere la Propiedad de, dicha(s) hipoteca(s) no obstante las advertencias hechas por el Notario suscribiente.-----

----- **CLÁUSULA HOGAR SEGURO** -----

--- Se advierte a la PARTE COMPRADORA que la Ley

Número Ciento Noventa y Cinco (195) del trece (13)

de septiembre de Dos Mil Once (2011) conocida como

*Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal*

*y el Hogar Familiar* (La Ley), reconoce el derecho

de todo individuo o jefe de familia domiciliado en

Puerto Rico de disfrutar en concepto de hogar

seguro el predio de terreno y la estructura

enclavada en el mismo o una residencia bajo el

régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca

o posea legalmente y estuviere ocupado por éste o

por su familia exclusivamente como residencia

principal. Dicho derecho es irrenunciable, excepto

que se renuncia en los casos en que la persona

obtenga una hipoteca que grave la propiedad; en los

casos de cobro de contribuciones estatales y

federales; en casos donde se le deba dinero a

contratistas para reparaciones de la propiedad; en

casos de quiebras federales; y en casos de

préstamos garantizados por la Administración

Federal de Hogares (FHA), Administración de

Veteranos (VA), Administración Federal de Hogares

de Agricultores (FmHA), Autoridad para el

Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV),

entre otros. -----

-- El derecho referido protege la propiedad contra

embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el

pago de todas las deudas, excepto las antes

relacionadas. También queda protegida la renta

temporera del hogar por razones de trabajo,

estudio, servicio militar o diplomático o por razón

de enfermedad de alguno de los miembros de la

familia hasta el tercer grado de consanguinidad o

de afinidad que obligue al individuo o a la familia

a relocalizarse temporariamente en otra residencia

en o fuera de Puerto Rico, siempre que no se

adquiera otra propiedad en que se establezca el

hogar seguro, sea en Puerto Rico o en otra

jurisdicción. Si usted vende la propiedad donde

tiene establecido su hogar seguro, tendrá un plazo

de nueve meses desde la fecha de la venta para

invertir el dinero recibido en otra propiedad

localizada en Puerto Rico donde establezca su hogar

seguro. Esto significa que el dinero recibido en

la venta queda protegido por espacio de nueve meses

contra acreedores. Se le advierte que para ejercer

el derecho de hogar seguro debe usted en este acto

hacer constar que usted establece su hogar seguro

sobre el inmueble adquirido en este otorgamiento.

Así lo expresa la PARTE COMPRADORA ante el Notario

autorizante y Yo, el Notario, Doy fe de que la PARTE

COMPRADORA ha expresado su intención y firme

propósito de establecer dicho hogar seguro en el

inmueble objeto de este acto y así lo solicita del

Registrador de la Propiedad para que se anote dicho

hogar seguro en el cuerpo de la inscripción en la

que de esta escritura se tome razón. -----

--- Se le ha advertido a la PARTE COMPRADORA que no

puede distritar del derecho de hogar seguro en otra

propiedad y que si lo tuviera en esta fecha

establecido en alguna otra, debe expresarlo ahora

para que se cancele aquel en el Registro de la

Propiedad.-----  
--- Se advierte además que la ley requiere y así lo manifiesta expresamente la PARTE COMPRADORA que habrá de utilizar la propiedad como su residencia principal y que no ha designado como tal ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además, se ha advertido a dicha PARTE que se expone a posibles sanciones si intenta inscribir o inscribe en el Registro del hogar seguro sobre más de una propiedad a su valor o el de alguna otra persona. En tal caso pudiera incurrir o incurrirá en delito grave de cuarto grado, en cuyo caso, de encontrarse incurso en delito, aparte de las penas que se le impongan por un tribunal, no tendrá derecho a hogar seguro en ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal. -----  
---Yo, el Notario, DOY FE asimismo que los comparecientes han leído, consenten y otorgan la presente escritura, poniendo sus respectivas iniciales al margen de cada uno de sus folios y firmándola, sin solicitar la intervención de testigos, cuyo derecho les advertí tenían y ellos renunciaron expresamente; y de todo canto más afirmo o relato, Yo, el Notario que firmo, signo, rubrico y sello, DOY FE. -----