

BUFETE HERNANDEZ MIRANDA

ABOGADOS - NOTARIOS

P O Box 192941

San Juan, PR 00919-2941

Tel. 787-982-1336 - Fax. 939-204-0173

Email: bufetehm@gmail.com / ceramos52@yahoo.com

2017-104870-B403
15/NOV/17

COPIA CERTIFICADA DE ESCRITURA NUMERO: 482

De:

COMPRAVENTA

ANTE LA NOTARIO

LESBIA HERNANDEZ MIRANDA

OTORGADA POR:

MGW HOLDING, LLC

A FAVOR DE:

MAURY RAMON ARROYO ORTIZ

En San Juan, Puerto Rico

EL DIA 30 DE OCTUBRE DE 2017

AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Favor de notificar cualquier falta de esta escritura o impedimento para su inscripción al Notario autorizante.

---El mismo día y en el lugar de su otorgamiento expedí primera copia certificada a favor de la parte Compradora. DOY FE.-----

NOTARIO PÚBLICO



---NÚMERO: CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS (482)-----

----- COMPRAVENTA -----

--- En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, hoy día treinta (30) de octubre de dos mil diecisiete (2017).-----

-----ANTE MÍ-----

---LESBIA HERNANDEZ MIRANDA, Abogada y Notario Público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con oficinas, residencia y vecindad en San Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: Como la "PARTE VENDEDORA",
---MGW HOLDING LLC, una Corporación debidamente organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas principales en San Juan, Puerto Rico, representada en este acto por, MARTA GANAPOLSKY WAGNER, mayor de edad, casada, ejecutiva y vecina de Guaynabo, Puerto Rico, facultades acreditadas mediante Resolución Corporativa, firmada en San Juan, Puerto Rico, el día ocho (8) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), testimonio número "23,277" ante la Notario Lesbia Hernández Miranda.-----

---Y DE LA SEGUNDA PARTE: Como la "PARTE COMPRADORA";-----

---MAURY RAMON ARROYO ORTIZ, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Morovis, Puerto Rico.-----

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

---Yo, el (la) Notario, DOY FE de identificar a los comparecientes mediante conocimiento personal; y por sus dichos también la doy de sus edades, estado civiles, profesiones y vecindades. -----

---ME ASEGURAN tener los aquí comparecientes, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para llevar a efecto el otorgamiento de la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y en tal virtud, libre y espontáneamente, -----

-----EXPONEN-----

---PRIMERO: La PARTE VENDEDORA es dueña en pleno dominio del inmueble que se describe de la siguiente forma: -----

---URBANA: Solar marcado con el número cuarenta (40) de la Urbanización Haciendas del Mar del Barrio Cerro Gordo del término municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con una cabida superficial de mil uno punto cinco mil ochocientos cuarenta y siete (1001.5847) metros cuadrados. En lindes por el Norte, en treinta y siete punto ochenta y dos (37.82) metros, con el solar número cuarenta y uno (41); por el Sur, en treinta y siete punto ochenta y dos (37.82) metros, con el solar número treinta y nueve (39); por el Este, en veintiséis punto cuarenta y ocho (26.48) metros, con el área de parque; y por el Oeste, en veintiséis punto cuarenta y ocho (26.48) metros, con la Calle número tres (3) de la urbanización.-----

---Número de catastro: "018-068-029-43-000"-----

---Inscrita al folio "226" del tomo "202" de Vega Alta, finca número "10,756", Registro de la Propiedad de Bayamón, sección tercera.-----

---Se hace constar que ésta escritura será presentada en el Registro de la Propiedad tan pronto los mismos estén abiertos y recibiendo documentos para inscripción.-----

-----TITULOS Y CARGAS-----

---SEGUNDO: La PARTE VENDEDORA adquirió la propiedad antes descrita por Compra, según surge de la escritura número uno (1), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día diez (10) de enero de dos mil diecisiete (2017), ante el Notario Humberto Soto Mainardi.-----

---TERCERO: La propiedad descrita en el párrafo PRIMERO de esta escritura está afecta a las siguientes cargas y gravámenes. -----

---Por su procedencia: Según surge del Registro de la Propiedad.-----

---POR SI: Libre de Cargas. -----

---CUARTO: La **PARTE VENDEDORA** tiene convenida con la **PARTE COMPRADORA** la compraventa de la propiedad antes descrita, con todos sus usos y lo que a ella pertenezca y estando todos de acuerdo, la llevan a efecto según las siguientes; -----

-----CLÁUSULAS Y CONDICIONES-----

----(A) La **PARTE VENDEDORA** por medio de este otorgamiento VENDE, CEDE, TRASPASA y ENAJENA a favor de la **PARTE COMPRADORA**, quien lo acepta, el inmueble que se describe detalladamente en el apartado PRIMERO de esta escritura, con todos sus usos, derechos y servidumbres, y sin reserva o limitación de clase alguna, excepto por esos que surjan del Registro de la Propiedad o por Ley o Reglamento.-----

----(B) Esta compraventa se verifica por el convenido y ajustado precio de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL DOLARES (\$189,000.00)**, como pago total del precio de venta, LA **PARTE COMPRADORA**, constituyendo en esta fecha gravamen mediante escritura de hipoteca separada para satisfacer el precio de venta.-----

---La Parte Vendedora y la Parte Compradora presentaron a la Notario Autorizante la información necesaria para la preparación de la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles del Departamento de Hacienda. Los comparecientes aseguran que la información provista en esta transacción es la correcta. Manifiesta la Notario Autorizante, que con la información provista por las partes procederá a radicar electrónicamente la Planilla Informativa antes relacionada.-----



---(C) La **PARTE COMPRADORA** entra en la posesión material del inmueble objeto de esta compraventa a partir de la fecha de este otorgamiento, y sin más requerimiento que el mismo; obligándose la **PARTE VENDEDORA** a la evicción y saneamiento de dicho inmueble, conforme a derecho.-----

---(D) Manifiesta expresa e inequívocamente LA **PARTE COMPRADORA** que ha hecho un examen minucioso de la propiedad y está completamente consciente del estado y condición actual y deterioro de la misma; que la encuentra apta para el uso al que habrá de destinarla, y la acepta y adquiere por el precio de compraventa alzado y ajustado por la condición actual de la misma y como se encuentra ("AS IS"); relevando a LA **PARTE VENDEDORA** de cualquier vicio o defecto oculto o aparente, de diseño, y/o construcción, y de todo defecto en la propiedad ocasionado por el uso o desgaste y las consecuencias del transcurso del tiempo, desperfectos mecánicos, así como, pero no limitado a grietas, filtraciones en paredes, pisos, techos y cualquier otra parte que forma parte de la estructura del inmueble, o desprendimientos de empañetados, lozas o azulejos sueltos, piso o pisos huecos, obstrucciones en las líneas sanitarias, de acueductos, eléctricas y de cualquier otra clase que formen parte del inmueble objeto de la presente, incluyendo cualquier diferencia que pueda existir en la cabida superficial del terreno así como en sus colindancias. Se notifica a todo comprador de cualquier interés en propiedad real residencial en la cual fue construida una vivienda residencial antes del año mil novecientos setenta y ocho (1978), que dicha propiedad puede presentar

una exposición a plomo en la pintura con base de plomo y podría exponer a niños jóvenes al riesgo de ser envenenados con plomo. El envenenamiento de plomo en niños jóvenes puede producir daños neurológicos permanentes, incluyendo incapacidad para el aprendizaje, reducción de su cociente de inteligencia, problemas de comportamiento y dañar su capacidad de la memoria. El envenenamiento de plomo también representa un peligro especial para las mujeres embarazadas. El vendedor de cualquier interés en una propiedad residencial tiene la obligación de proporcionarle al comprador toda información que posea sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se hayan determinado en evaluaciones o inspecciones de riesgo y de notificarle al comprador sobre cualquier peligro que conozca de la pintura a base de plomo. Se encomienda a la Parte Compradora realizar una evaluación o inspección de posibles riesgos antes de la compra. LA PARTE VENDEDORA, expresa que no tiene conocimiento de existencia de pintura de plomo ni actuó en forma alguna como diseñador, desarrollador, constructor, promotor o vendedor de la misma y que no la ha utilizado para propósito alguno, por lo que no ofrece garantías de sus calidades, diseños o construcciones.-----

---(E) Yo, la Notario, hago a los comparecientes la advertencia sobre la obligación de la **PARTE VENDEDORA** de incluir cualquier ganancia producto de la presente venta en su Planilla de Contribución sobre Ingresos. Se advierte además a ambas partes sobre la obligación del Comprador de retener el diez (10%) por ciento de la ganancia o beneficio que pudiera generar la **PARTE VENDEDORA** en aquellos



casos en que ésta sea un no residente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, conforme lo establecido por el Departamento de Hacienda y cumplirán con los requisitos de dicho Departamento como contribuyentes según lo especifica la Ley y el procedimiento al respecto. También se les advierte que en caso que no sea residente de Puerto Rico y sea residente de otro país que no sea Estados Unidos, también tendrá una retención por concepto de la ganancia o beneficio que pudiera generar.----

---Las partes relevan al Notario suscribiente de cualquier responsabilidad relacionada con lo antes expresado. -----

---(F) La **PARTE VENDEDORA** se compromete a otorgar cualquier escritura, instrumento o documento público o privado adicional o entregar cualquier documento que fuere necesario para poder inscribir esta transacción en la correspondiente Sección del Registro de la PROPIEDAD.-----

---Los comparecientes, sus sucesores, causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo cualquier Escritura de Rectificación. --

---(G) Es convenido y estipulado por los aquí VENEDORES que las contribuciones sobre la propiedad impuestas o que se impongan en el futuro a la propiedad del inmueble objeto de esta compraventa, así como las cuotas de mantenimiento,

si fuere el caso, serán responsabilidad de los VENEDORES hasta la fecha de este otorgamiento y de aquí en adelante lo será de la **PARTE COMPRADORA** prorrateándose entre las partes como corresponda al presente período contributivo. En cuanto a las cuotas de mantenimiento, de haberlas, manifiestan los comparecientes que las mismas se encuentran al día.-----

---No empece lo anterior, las partes acuerdan que la distribución y responsabilidad del pago de las contribuciones será de conformidad a lo que se exprese y firmen las partes en el documento de cierre identificado como "Closing Disclosure".-----

---Se le advierte a los comparecientes sobre la conveniencia de obtener una Certificación sobre deuda contributiva del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). -----

---Se le 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 contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el artículo dos punto cero uno (2.01) de la Ley numero ochenta y tres (83) de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991".-----

---También se le advierte que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales puede imponer contribuciones retroactivas, en cuyo caso, dichas contribuciones constituirán un gravamen sobre la propiedad, irrespectivamente de que el COMPRADOR no sea el responsable de pagar las mismas, por corresponder dichas contribuciones a periodos



anteriores a la fecha de otorgamiento de esta compraventa. -----

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

---YO, el Notario, hice a las partes comparecientes las advertencias legales pertinentes al otorgamiento de esta escritura, en particular las siguientes: -----

---(a) que en cuanto a las cargas y gravámenes, las partes descansan en un estudio de título reciente que fue preparado por un tercero independiente y no por el Notario suscribiente, por lo que se les ha advertido al discutir el mismo que la expedición de dicho Estudio de Título y las certificaciones allí contenidas no cierran el Registro y que por tanto, no obstante lo allí representado, pueden existir cargas inscritas con posterioridad, por muy reciente que sea dicho Estudio;-----

---(b) que 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 sobre la preferencia o prioridad que dicho título, gravamen intervector 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;-----

---(c) que una copia certificada de esta escritura debe ser presentada para su inscripción en la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad a la brevedad posible; -----

---(d) de la posibilidad de que existan gravámenes

estatutarios adicionales no registrados y contribuciones sobre la propiedad inmueble que graven la Propiedad, incluyendo la hipoteca legal tácita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; -----

---(e) a la **PARTE VENDEDORA** se le ha explicado de su obligación de reportar al Secretario de Hacienda cualquier ganancia de capital producto de la venta;-----

---(f) 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 del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultarían en un acto ilegal, a tenor de las disposiciones de la Sección Tres de la Ley Once de ocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho sobre Zonas Inundables (23 LPRA Sección 225);-----

----- (g) Se le advierte a los comparecientes en específico a la **PARTE COMPRADORA**, que si la propiedad objeto de esta escritura fue construida antes del mil novecientos setenta y ocho (1978), le es de aplicación La Ley Federal conocida como "La Ley para la reducción de los riesgos provocados por pintura a base de Plomo en viviendas residenciales (Residential Lead-Paint Hazard Reduction Act.) (42 "United States Code", Section 4851). Dicha ley y su Reglamento le imponen a la **PARTE VENDEDORA** y a su agente o corredor de bienes raíces, de haberlo la obligación de cumplir con unos requisitos de divulgación y notificación al comprador, referente a la posibilidad de que la propiedad este



contaminada con pintura a base de plomo y los peligros que este contaminante puede causar a la salud de los niños y de mujeres embarazadas. El Vendedor de cualquier interés propietario en un inmueble residencial esta obligado a proveerle al comprador con cualquier información en su poder sobre evaluaciones o inspecciones de los riesgos de pintura a base de plomo, y de notificar al comprador de cualquier riesgo conocido de pintura a base de plomo. La **PARTE COMPRADORA** y la **PARTE VENDEDORA** por la presente reconocen que el Notario autorizante ha informado a las partes de sus derechos bajo la ley federal, por lo tanto, eximiéndolo de responsabilidad en lo relacionado con el requisito de divulgación de pintura a base de plomo. -----

---h. Se advierte a la **PARTE COMPRADORA** que el nueve (9) de marzo de dos mil nueve (2009) se aprobó la Ley Número Siete (7), la cual es conocida como: "Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico" la cual establece una contribución adicional sobre la propiedad inmueble que será el cien por ciento (100%) de la contribución que determinó el CRIM. Quedan exoneradas las propiedades inmuebles que el dueño la resida y cuyo valor no exceda de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000.00). La contribución nueva crea un gravamen sobre el inmueble igual que el del CRIM. La contribución se pagará en septiembre y marzo de cada año. Dicha contribución es temporera, aplica a los años dos mil nueve-dos mil diez (2009-2010), dos mil diez-dos mil once (2010-2011), dos

mil once-dos mil doce (2011-2012) y dos mil doce-dos mil trece (2012-2013). Autoriza aumentar por un factor de diez (10) el valor de tasación de toda propiedad inmueble tasada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).-----

-----"LEY DEL DERECHO A LA PROTECCIÓN DEL HOGAR ---
-----PRINCIPAL Y EL HOGAR FAMILIAR"-----
-----LEY NÚMERO CIENTO NOVENTA Y CINCO (195)-----
-----DEL TRECE (13) DE SEPTIEMBRE-----
-----DE DOS MIL ONCE (2011)-----

---El(la) Notario Autorizante, en cumplimiento con las disposiciones de la Ley Número Ciento Noventa y Cinco (195), conocida como la "Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar" del trece (13) de septiembre de dos mil once (2011), advierte a la parte **COMPRADORA** su deber de manifestar expresamente su decisión de establecer y fijar su hogar seguro en la propiedad inmueble descrita en el apartado PRIMERO de esta escritura y que no ha designado como tal ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Se le advierte a la parte **COMPRADORA** que incurrirá en delito grave de cuarto grado, toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro, a la que éste no tuviere derecho y en los casos donde la persona se encuentre culpable de tal delito, ésta no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal. La parte **COMPRADORA** expresamente ratifica dicha decisión y solicita del Honorable Registrador de la Propiedad tome razón de la misma en el cuerpo de la inscripción.-----



---Las partes manifiestan y reconocen que el notario autorizante, les explicó el alcance y beneficios e hizo todas las advertencias a la Ley, señaladas anteriormente.-----

-----ACEPTACIÓN-----

---Los comparecientes aceptan este instrumento por hallarlo redactado conforme a sus instrucciones. ---

---Quedan hechas por el Notario las advertencias legales pertinentes. -----

-----LECTURA Y OTORGAMIENTO-----

---Así lo dicen, otorgan y afirman los comparecientes previa lectura de esta escritura por sí mismos ante mí. -----

---No concurren testigos por no haberlo solicitado el Notario, ni los comparecientes.-----

---De todo lo cual, así como de haber identificado a los compareciente según quedo expresado anteriormente en cumplimiento con la Ley Notarial; y por sus dichos propios de sus edades, estados, profesiones y vecindades; de haber estampado los otorgantes sus iniciales en cada uno de los folios de esta escritura y su firma al final de la misma; así como también de haberse adherido y cancelado en el original el sello del impuesto notarial, y de todo lo demás que refiero, aseguro y afirmo en este instrumento público, yo el Notario Autorizante, DOY FE.-----



CERTIFICACION DE RESOLUCION CORPORATIVA

YO, **CARLOS SALTZ BAKALAR**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, como Secretario de la Junta de Directores de **MGW HOLDING LLC**, una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y oficina principal en San Juan, Puerto Rico, por la presente:

CERTIFICO: Que en reunión de la Junta de Directores de esta Corporación y con la asistencia de todos y cada uno de los directores, celebrada el día 8 de septiembre de dos mil dieciséis (2016), se aprobó por unanimidad la siguiente Resolución:

"RESUELVASE, COMO POR LA PRESENTE SE RESUELVE, autorizar la comparecencia de MARTA GANAPOLSKY WAGNER, Presidenta de esta Corporación, en todas aquellas escrituras de Compraventas, Hipotecas, Ratificaciones, Rectificaciones, Escrituras Aclaratorias, Cancelación de Hipoteca y Contratos, donde comparezca MGW HOLDING LLC",

CERTIFICO, además, que la anterior Resolución fue legalmente adoptada, que no ha sido revocada ni enmendada, y que la misma está vigente y ha sido adoptada de acuerdo con los artículos de incorporación y los reglamentos de esta Corporación y con arreglo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Que la misma aparece en los libros de Minutas de esta Corporación, cuyos libros están bajo la custodia del Secretario de ésta Corporación.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, y para todos los efectos legales pertinentes, juro y suscribo la presente.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 8 de septiembre de 2016.

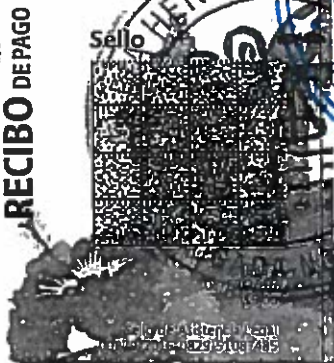


CARLOS SALTZ BAKALAR

AFFIDAVIT NUMERO: 23,277

Jurado y suscrito ante mí por **CARLOS SALTZ BAKALAR**, de las circunstancias personales antes expresadas y a quién **DOY FE** de conocer personalmente.


En San Juan, Puerto Rico hoy día 8 de septiembre de 2016.




NOTARIO PUBLICO



I, hereby CERTIFY that this document is a true and exact copy of the original acknowledged and signed before me



Notary Public

CERTIFICACION

---Se hallan cancelados en el original, los correspondientes sellos de rentas internas, sellos de la Sociedad para Asistencia Legal e impuestos Notarial.---

---Aparecen la rúbrica, signo, sello y firma del Notario Autorizante, en el original de esta escritura.---

---Han sido estampadas las iniciales de los otorgantes al margen de todos y cada uno de los folios del original y debidamente suscrita por los otorgantes al final del original.---

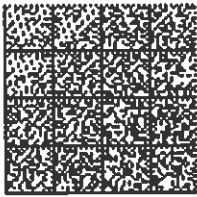
---CERTIFICO que la que precede es copia fiel y exacta del original de su contenido obrante en mi protocolo de instrumentos públicos del año en curso a que me remito; la cual, incluyendo los documentos anejos al original contiene -_- folios.---

---EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la primera copia certificada a petición de **MAURY RAMON ARROYO ORTIZ**, parte interesada, el mismo día de su otorgamiento.---

NOTARIO PÚBLICO



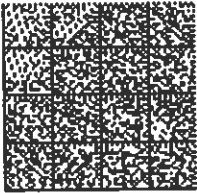
Sello



5120
11/10/2017
\$95.00

Sello de Rentas Internas
00279-2017-1110-30105051

Sello



5203
11/10/2017
\$10.00

Sellos Asistencia Legal Ley 244
00279-2017-1110-30105482

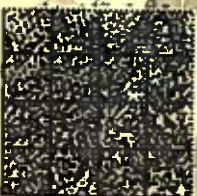
Sello



5115
05/30/2017
\$1.00

Impuesto Notarial
00279-2017-0530-44506442

Sello



5120
11/01/2017
\$0.50

Sello de Rentas Internas
80049-2017-1101-39092121

