

Yo, certifico que este documento es copia simple, fiel y exacta del documento original permanentemente incluido y que forma parte de mi protocolo y de la copia certificada presentada para inscripción.



-ESCRITURA NÚMERO: CIENTO TREINTA Y NUEVE (139) -----

----- COMPRAVENTA -----

---En la ciudad de Caguas, Puerto Rico a los veintidós (22) días del mes de junio de dos mil once (2011).-----

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

--- **FERNANDO RABELL ECHEGARAY**, Abogado y Notario en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico con residencia en Guaynabo, Puerto Rico y con estudio abierto en San Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: **JESÚS MANUEL MOLINA CÁCERES**, también conocido como **Jesús Molina Cáceres Y LIMARYS VÉLEZ FLORES**, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Gurabo, Puerto Rico, en adelante denominados como **LOS VENDEDORES**.-

---DE LA SEGUNDA PARTE: **JOSÉ ALEXIS RODRÍGUEZ DÍAZ**, también conocido como **José A. Rodríguez Díaz**, también conocido como **José Rodríguez Díaz Y ANA LEONOR MERCEDES OJEDA DOSAL**, también conocida como **Ana Leonor Mercedes Ojeda**, también conocida como **Ana L. Ojeda Dosal**, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Gurabo, Puerto Rico, en adelante denominados como **LOS COMPRADORES**. -----

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

--- **DOY FE** del conocimiento personal de los comparecientes de la PRIMERA Y SEGUNDA PARTE y por sus manifestaciones también las doy de sus circunstancias personales expresadas. Me aseguran tener y a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para llevar a cabo el presente otorgamiento y en tal virtud, libre y voluntariamente,-----

----- EXPONEN -----

---PRIMERO: LOS VENDEDORES de LA PRIMERA PARTE son dueños del cien (100%) porciento de la propiedad que a continuación se describe:-----

-URBANA: Solar identificado con el número diez (10) del Bloque "M" en el Plano de Inscripción de la Urbanización Praderas de Navarro del término municipal de Gurabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de trescientos cincuenta punto cero cero (350.00) metros cuadrados, en lindes por el Norte, en una distancia aproximada de veinticinco punto cero cero (25.00) metros con el solar número once guión M (11-M) del proyecto, por el Sur, en una distancia aproximada de veinticinco punto cero cero (25.00) metros con el Solar número nueve guión M (9-M) del proyecto, por el Este, en una distancia de catorce punto cero cero (14.00) metros con la Calle número quince (15) del proyecto; por el Oeste, en una distancia aproximada de uno punto treinta y cinco (1.35) metros con el Solar identificado con el número dos (2) del Bloque "M" del proyecto y en una distancia aproximada de doce punto sesenta y cinco (12.65) metros con el Solar identificado con el número tres (3) del Bloque "M" del proyecto. Enclava casa. -----

--Consta inscrita la finca número quince mil seiscientos sesenta y ocho (15,668), al folio doscientos cinco (205) del tomo cuatrocientos catorce (414) de Gurabo, inscripción primera, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección II.-----

GRAVAMENES:-----

Afecta por sí: -----

Hipoteca, en garantía de un pagaré a favor de Doral Financial Corporation haciendo negocios como H.F. Mortgage Bankers, o a su orden, por la suma de ciento noventa y tres mil cincuenta y cinco dólares con cero centavos (\$193,055.00), vencadero el primero de marzo de dos mil treinta y cuatro (2034), según escritura número noventa y uno (91), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día trece (13) de febrero de dos mil cuatro (2004), ante el Notario Juan Luis Romero Sánchez, inscrita al folio doscientos cinco (205) del tomo cuatrocientos catorce (414) de Gurabo, inscripción segunda y última. -----

Dicha hipoteca está salda, pendiente de cancelación en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección II. -----

Hipoteca, en garantía de un pagaré a favor de RF Mortgage Investment Corp., por la suma de ciento --

ochenta y dos mil setecientos dólares con cero centavos (182,700.00), vencederó el primero de mayo de dos mil cuarenta y uno (2041), según escritura número ciento treinta y uno (131), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día once (11) de abril de dos mil once (2011), ante el Notario Manuel Rivera Meléndez, presentada al asiento ciento cincuenta y seis (156) del diario seiscientos cincuenta y siete (657), el día veintiséis (26) de abril de dos mil once (2011). -----

Los vendedores se comprometen a saldar y cancelar dicha hipoteca. -----

---SEGUNDO: Dicha propiedad fue adquirida por LOS VENDEDORES de la siguiente forma: por compra a Gurabo Affordable Housing Corp., por el precio de ciento ochenta y ocho mil novecientos dólares con cero centavos (\$188,900.00), según escritura número noventa (90), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día trece (13) de febrero de dos mil cuatro (2004), ante el Notario Juan Luis Romero Sánchez, inscrita al folio doscientos cinco (205) del tomo cuatrocientos catorce (414) de Gurabo, inscripción primera. -----

---TERCERO: LOS VENDEDORES garantizan que tienen título bueno y limpio sobre la propiedad que es objeto de esta Compraventa, que tiene facultad para este otorgamiento y que acepta todas las obligaciones que le impone el Código Civil de Puerto Rico como tal parte vendedora, comprometiéndose a tomar sin dilación de clase alguna cualquier acción que fuere necesaria para hacer que esta escritura quede inscrita sin otras--cargas que las mencionadas anteriormente.-----

---CUARTO: Manifiestan los comparecientes que han convenido la Compraventa del inmueble descrito en el párrafo PRIMERO anterior y la llevan ahora a efecto por virtud del presente otorgamiento y con sujeción a las siguientes:-----

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

---UNO: EL VENDEDOR mediante este acto Venden, Ceden y Traspasan título a favor de LOS COMPRADORES sobre la propiedad descrita en el párrafo Primero anterior en las condiciones en que están ("as it is") con todo lo que es anejo a éstas y dicho COMPRADOR compra dicha propiedad por el convenido y ajustado precio de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS (\$235,000.00)**. EL COMPRADOR certifica haber pagado la cantidad de **DOS MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS (\$2,000.00)** antes de esta transacción. El balance de cancelación de la Hipoteca de ciento ochenta y dos mil setecientos dólares con cero centavos (\$182,700.00) a favor de RF Mortgage Investment Corp., es la suma de ciento ochenta y cuatro mil quinientos once dólares con treinta y dos centavos (\$184,511.32) los cuales los retiene la institución financiera donde se está prestando la suma para llevar a cabo esta transacción. EL VENDEDOR acepta y recibe en este acto del COMPRADOR la diferencia entre el precio de venta y el balance de cancelación en moneda de curso corriente de los Estados Unidos de América por lo que otorga la más formal y eficaz carta de pago y finiquito. -----

---LOS VENEDORES representan al COMPRADOR que la propiedad está libre de cargas y gravámenes, con excepción de los descritos en el Párrafo PRIMERO anterior.-----

---DOS: El Notario autorizante advierte a los comparecientes de la conveniencia de acreditar el estado de cargas y gravámenes de la Propiedad con la correspondiente Certificación del Registro de la Propiedad, o la comprobación directa -----

examinando los libros del Registro y que ni la ---
certificación registral negativa excluye la
posibilidad de cargas inscritas con posterioridad a
la fecha de la certificación. En el acto de
otorgamiento de esta escritura se le ha advertido y
entregado a LOS COMPRADORES copia del estudio de
título de la propiedad efectuado por una compañía
de investigaciones de título. LOS COMPRADORES hacen
constar expresamente que ha descansado en dicho --
estudio de título para el otorgamiento de esta
escritura.-----

---TRES: EL COMPRADOR acepta la presente
Compraventa y entra en la posesión legal y material
de la propiedad inmueble descrita en el párrafo --
PRIMERO anterior sin ningún otro acto o formalidad
que el presente.-----

---CUATRO: Se conviene, además, que las
contribuciones sobre la propiedad serán pagadas por
la parte **VENDEDORA** hasta esta fecha, y de aquí en
adelante serán por cuenta y cargo de la parte ----
COMPRADORA. El(la) Notario(a) advierte a los
comparecientes de la importancia de efectuar el
cambio de dueño en el Centro de Recaudación de
Ingresos Municipales (CRIM) y/o radicar la
correspondiente solicitud de exoneración, si esta
aplica, debiéndose obtener antes de la firma de la
escritura Certificación que indique si la propiedad
adeuda suma alguna por concepto de contribuciones.-

---Según dispone la Ley y/o la Jurisprudencia, es
el Notario el responsable y/o encargado de
gestionar, radicar y/o solicitar en el Centro de
Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) la
correspondiente Solicitud de Exoneración
Contributiva y/o Cambio de Dueño, relacionadas con
la propiedad que es objeto esta escritura. -----

No obstante, en los casos en que la Institución Bancaria que conceda el préstamo permanente a la parte **COMPRADORA** para la adquisición de la propiedad objeto de esta escritura, solicitare y se comprometiére con la parte **COMPRADORA** en radicar dicha solicitud de exoneración en el CRIM para poder tener el control de dicha exoneración en dichos casos, el(la) Notario Autorizante facilitará y entregará debidamente completada y firmada por la parte **COMPRADORA** dicha Solicitud, a la Institución Bancaria y esta a su vez se compromete con la parte **COMPRADORA** y/o se encargará de radicar dicha Solicitud de Exoneración Contributiva en las oficinas del CRIM, con el propósito de esta Institución Bancaria de tener el control de dicha solicitud; por lo que la parte **COMPRADORA** en este único caso, releva al (la) Notario Autorizante de tal gestión-----

---CINCO: Se advierte a los comparecientes sobre la ley número siete (7) del nueve (9) de marzo de dos mil nueve (2009) conocida como: "Ley Especial Declarando Estado de Emergencia fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico", específicamente las secciones treinta y siete cero uno (3701) a la treinta y siete cero ocho (3708) del subtítulo "cc" donde se establece entre otros asuntos: (1) una contribución adicional sobre la propiedad inmueble que será el cien (100%) por ciento de la contribución que determinó el CRIM; (2) se exonera de esta contribución a las propiedades inmuebles que el dueño la resida, cuyo valor no exceda de CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (\$150,000.00); (3) la contribución nueva crea un -

gravamen sobre el inmueble igual que el del CRIM;
(4) se pagará en septiembre y marzo de cada año;
(5) esta contribución es temporera y aplicará a los años 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012 y 2012-2013;
(6) autoriza además a aumentar por un factor de diez (10) el valor de tasación de toda propiedad inmueble tasada por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). -----

---SEIS: Las partes comparecientes manifiestan al fedatario su compromiso de comparecer y otorgar - cuantos documentos sean necesarios y requeridos por el Registro de la Propiedad o el fedatario con el propósito de que se inscriba la transacción objeto de este instrumento público.-----

---SIETE: Las partes comparecientes reconocen que han sido advertidos por el fedatario que de encontrarse la propiedad inmueble objeto de la compraventa en una zona susceptible a inundaciones, cualquier titular u ocupante presente y futuro queda obligado a subsanar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento de Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que no cumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal a tenor con las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Número Once (11) de ocho (8) de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (1988), Veintitrés (23) LPRA, Sección Doscientos Veinticinco (225)(g). Los comparecientes reconocen estar advertidos sobre este requisito de ley y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación el mismo.-----

---OCHO: Se advierte por el fedatario al Comprador de la propiedad real residencial, si esta fue ----

construida antes del año mil novecientos setenta y ocho (1978), que dicha propiedad puede presentar una exposición a plomo, de la pintura a base de plomo, que podría poner a niños jóvenes en situación de riesgo de desarrollar envenenamiento de plomo. El envenenamiento de plomo en niños jóvenes puede producir, daños neurológicos permanentes, incluyendo incapacidad para el aprendizaje, cociente de inteligencia reducido, problemas de comportamiento y memoria dañada. ---- El envenenamiento de plomo también representa un peligro especial para las mujeres embarazadas. El Vendedor de dicha propiedad privada real residente tiene la obligación de proporcionarle al Comprador toda la información que posea sobre los peligros de 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 antes de la compra. El Vendedor por la presente, informa, de que no tiene ningún conocimiento, evaluación o informe alguno de que haya pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda. El Comprador acepta que tuvo sus diez (10) días, para inspeccionar la propiedad residencial sobre lo antes expuesto y acepto las advertencias del Fedetario y respuestas del Vendedor. -----

---NUEVE: La presente transacción está incluida bajo la Ley Número ciento treinta y dos (132) del dos (2) de septiembre de dos mil diez (2010), conocida como la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles por lo que, a su vez, le aplica la exención al pago de cargos por concepto de sellos de Rentas Internas y comprobantes

conforme lo establece la misma y basado en las representaciones de los otorgantes. -----

---El Notario hace constar que en la misma fecha del otorgamiento la PARTE VENDEDORA ha suscrito una declaración jurada haciendo constar que la PROPIEDAD cumple los requisitos establecidos en la antes referida ley. Copia de dicha declaración será anejada al original de la presente escritura y a la primera copia certificada que se expida de la misma. -----

---CONDICIONES RESTRICTIVAS PARA BENEFICIARIOS
SERVICIOS DIRECTOS AL PÚBLICO, BENEFICIARIO
VETERANO, BENEFICIARIO VICTIMA DE DESASTRES Y
BENEFICIARIO DE EDAD AVANZADA-----

---PRIMERO: Para viabilizar la adquisición del bien inmueble descrito precedentemente, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante la **AUTORIDAD**), a través del --- Programa Mi Nuevo Hogar (en adelante el **Programa**) creado y organizado bajo las provisiones dispuestas en la Ley Número 122 del 6 de agosto de 2010 y el Reglamento Número 7915 del 1 de septiembre de 2010, según enmendado, (en adelante el "**REGLAMENTO**") concedió a "**LA PARTE COMPRADORA**" la suma de **DIEZ MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (\$10,000.00)** para sufragar gastos de cierre y/o para aplicar al pronto pago de esta transacción de compraventa.----

---SEGUNDO: "**LA PARTE COMPRADORA**" admite y reconoce que la regalía o subvención le ha sido concedida bajo las disposiciones del **Programa**, por lo que aceptan que la Propiedad está sujeta a la siguiente condición restrictiva:-----

---(a) El inmueble será la residencia principal de "**LA PARTE COMPRADORA**" y no puede ser arrendada o

destinada a otro uso que no sea el de su residencia principal y habitual.-----

---(b) Será de aplicación a esta condición lo establecido en el inciso ocho punto uno "a" (8.1 a) del Artículo VIII del **REGLAMENTO** en cuanto a la vigencia de la condición por el término de **DIEZ (10) AÑOS**. El término de 10 años comenzará a contar a partir de la fecha de la escritura de---- compraventa, permuta u otra, que formalice la transferencia a favor de **"LA PARTE COMPRADORA"**. Dicho término es de caducidad, por lo que podrá ser cancelado por el transcurso del mismo tanto por la **AUTORIDAD** como por la **"LA PARTE COMPRADORA"**.-----

---(c) Si **"LA PARTE COMPRADORA"** incumpliese con las condiciones y/o restricciones consignadas en este documento tendrá que rembolsar la subvención a la **AUTORIDAD**, según la fecha de incumplimiento y conforme la siguiente proporción:-----

-----Año de Incumplimiento:-----	
--PORCIENTO A SER REMBOLSADO A LA AUTORIDAD:-----	
-----PRIMERO-----	-----Cien por ciento (100%)-----
-----SEGUNDO-----	-----Noventa por ciento (90%)-----
-----TERCERO-----	-----Ochenta por ciento (80%)-----
-----CUARTO-----	-----Setenta por ciento (70%)-----
-----QUINTO-----	-----Sesenta por ciento (60%)-----
-----SEXTO-----	-----Cincuenta por ciento (50%)-----
-----SÉPTIMO-----	-----Cuarenta por ciento (40%)-----
-----OCTAVO-----	-----Treinta por ciento (30%)-----
-----NOVENO-----	-----Veinte por ciento (20%)-----
-----DÉCIMO-----	-----Diez por ciento (10%)-----

---(d) Se hace constar que no se requerirá reembolso alguno de la Subvención en casos de ---- refinanciamiento de la primera hipoteca que grave la propiedad.-----

----- LECTURA -----

---Leída esta escritura por los otorgantes se ratifican en su contenido y fijan sus iniciales al margen de todos y cada uno de los folios, de este documento y la firman en este acto ante mí, el Notario, que de todo lo consignado en este instrumento público, DOY FE.-----

Certifico: Que este documento
es copia simple de la escritura
de Compraventa
otorgada, que fue presentada
para inscripción.

[Handwritten signature]

