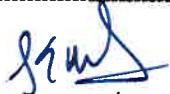


---CERTIFICO: Que el mismo día de su ejecución, expedí la primera copia certificada de esta escritura a BAUTISTA REO PR CORP. -----
---DOY FE. -----


NOTARIA PÚBLICO

-----ESCRITURA NÚMERO VEINTINUEVE (29) -----

----- ESCRITURA DE VENTA JUDICIAL, -----
--- CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y PAGARÉ HIPOTECARIO ---

---En San Juan, Puerto Rico, al día dieciocho (18) del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).-----

-----ANTE MÍ-----

---KARLA M. MORALES SANTIAGO, Abogada y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en San Juan, Puerto Rico, y oficina notarial abierta en San Juan, Puerto Rico. -----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: FOUR SEASONS CONSTRUCTION CORP. ("Deudor Hipotecario")", representada por el TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA, que a su vez está representado en este acto por JOSÉ FRANCISCO MARRERO ROBLES -----, mayor de edad, soltero ----, alguacil y residente de Toa Alta -----, Puerto Rico (en adelante, la "Alguacil"), en su capacidad de Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, en el ejercicio de sus facultades, cuya autoridad para comparecer en la presente Escritura surge de la Orden de Ejecución y del Mandamiento de Ejecución emitidos por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, el "Tribunal") en relación con el caso civil número D CD2009-2484(703) (en adelante, el "Caso"), fechados el doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y el dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021), respectivamente (en adelante la "Orden de Ejecución" y "Mandamiento de Ejecución"), y cuya facultad para comparecer también se autoriza por virtud del Artículo Ciento Doce (112) de la Ley Número Doscientos Diez (210) aprobada el ocho (8) de diciembre de dos mil quince (2015), según enmendada, y conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria"). La Notario Público suscribiente certifica que tuvo ante sí los documentos de







los cuales se desprende la autoridad mencionada anteriormente y que éstos cumplen con todos los requerimientos provistos por la ley. -----

---DE LA SEGUNDA PARTE: BAUTISTA REO PR CORP., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Bautista"), con oficinas principales en San Juan, Puerto Rico, representada en este acto por su representante autorizado, **WALTER FRANCISCO ALOMAR JIMÉNEZ**, mayor de edad, soltero, abogado y residente de San Juan, Puerto Rico, cuya facultad para comparecer a este otorgamiento surge del Certificado de Resolución Corporativa fechado el día dos (2) de diciembre de dos mil quince (2015) autenticado ante la Notario Evalynne Chan, cuya comisión y autoridad como Notario Público fue validada y certificada por la Secretaria del Estado de California, Alex Padilla, el ocho (8) de diciembre de dos mil quince (2015), debidamente protocolizada mediante el Acta Número Treinta (30) otorgada el once (11) de diciembre de dos mil quince (2015) ante la Notario Público Nicole J. Berio Dorta. La Notario Público suscribiente certifica que tuvo ante sí los documentos de los cuales se desprende la autoridad mencionada anteriormente y que éstos cumplen con todos los requerimientos provistos por la ley. -----

---Yo, la Notario Público autorizante, DOY FE de conocer personalmente a las personas naturales que están compareciendo en representación de las Partes y conforme a lo expresado por éstos, la doy también de su mayoría de edad, estado civil, profesión y vecindad. 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: El Pagaré Hipotecario y la Hipoteca. El veintiséis (26) de noviembre de dos mil cuatro (2004), el Deudor Hipotecario emitió un pagaré hipotecario por la suma principal de CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL (\$5,641,000.00), pagadero a favor del portador, o a su orden, y vencederó a la presentación, el cual fue autenticado mediante el testimonio número veintinueve mil ciento noventa y ocho (29,198) del Notario Público Manuel Correa Calzada,

gm

wfaj



posteriormente modificado para aumentar la suma por la cantidad de UN MILLÓN DE DÓLARES (\$1,000,000.00) para un total de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL (\$6,641,000.00) (en adelante, el "Pagaré Hipotecario"). El Pagaré Hipotecario fue garantizado con una hipoteca (en adelante, la "Hipoteca") por igual suma constituida mediante la Escritura Número Ochenta y Tres (83) otorgada en la misma fecha y ante el mismo Notario Público, la cual consta inscrita sobre la Propiedad (según dicho término se define más adelante) en la Cuarta Sección de Registro de la Propiedad de Bayamón (el "Registro") al folio 139 del tomo 426 de Vega Baja, finca 30,881, segunda (2da) inscripción de la Propiedad. La Hipoteca fue modificada mediante la Escritura Número Veinticuatro (24), otorgada el dieciocho (18) de mayo de dos mil seis (2006), ante en el mismo Notario Público para aumentar la cantidad de la Hipoteca y el Pagaré Hipotecario para el total de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL (\$6,641,000.00), según antes señalado. -----

gm

WFTS

---La Hipoteca grava la propiedad que se describe en el Registro como lee a continuación: -----

----"**URBANA:** Solar situado en el Barrio Yeguada de Vega Baja, Puerto Rico, formada por la agrupación de las fincas número dieciséis mil doscientos sesenta y tres (16,263) con cabida de nueve mil seiscientos cuarenta y uno punto ocho uno dos cuatro (9,641.8124) metros cuadrados y la parcela remanente segregada de la finca número tres mil ciento noventa y nueve (3,199) con una cabida superficial de ochocientos sesenta y uno punto seis nueve siete cero (861.6970) metros cuadrados, a la finca dieciséis mil doscientos sesenta y dos (16,262) con una cabida superficial de diez mil seiscientos setenta y cuatro punto siete seis nueve siete (10,674.7697) metros cuadrados, para una cabida total de veintidós mil ciento setenta y ocho punto dos siete nueve uno (21,178.2791) metros cuadrados, equivalentes a cinco punto tres ocho ocho dos (5.3882) cuerdas. Con lindes por el **NORTE**, en dos (2) alineaciones que suman ciento noventa y seis punto cero cinco (196.05) metros lineales, con la parcela número nueve (9); por el **SUR**, en tres (3) alineaciones que suman doscientos uno punto cinco cinco (201.55) metros lineales, con terrenos de la Sucesión de Gregorio Rivera y dos fajas de terrenos dedicados a uso público; por el **ESTE**, en tres (3) alineaciones que suman ciento cuarenta y seis punto siete dos (146.72) metros lineales con tres (3) fajas de terrenos dedicadas a uso público; y por el **OESTE**, en dos (2) alineaciones que suman ciento cuarenta y cuatro punto ocho (144.8) metros lineales con terrenos de Ramón Hernández." ---

---La finca antes descrita se forma por agrupación de las fincas número 3,240; 16,262 y 16,263, inscritas a los folios 13, 7 y 6 del tomo 423 de Vega Baja.-----

---Segregados de esta finca los siguientes solares (los "Solares Segregados"): Solar cuarenta (40) de doscientos veintinueve punto dos dos



uno seis (229.2216) metros cuadrados, finca 31,136; Solar cuarenta y uno (41) de doscientos treinta y cinco punto nueve ocho tres dos (235.9832) metros cuadrados, finca 31,137; Solar cuarenta y tres (43) de doscientos cincuenta y ocho punto cuatro nueve cero cero (258.4900) metros cuadrados, finca 31,555; Solar cuarenta y cuatro (44) de doscientos cuarenta y ocho punto tres uno seis uno (248.3161) metros cuadrados, finca 31,138; Solar 45 de 235.8484 metros cuadrados, finca 31,139; Solar cuarenta y seis (46) de doscientos cuarenta y tres punto uno cero ocho tres (243.1083) metros cuadrados, finca 31,140. Los Solares Segregados fueron liberados de la Hipoteca y las otras hipotecas que gravan la Propiedad.-----

---Como resultado de las segregaciones de los Solares Segregados de la Propiedad, y a tenor con las constancias del Registro, la finca tiene un remanente que se describe como sigue (en adelante, la "**Propiedad**"):-----

---"URBANA: Solar situado en el Barrio Yeguada de Vega Baja, Puerto Rico, con una cabida superficial de Diecinueve Mil Setecientos Veintisiete Punto tres mil ciento quince (19,727.3115) metros cuadrados. Con lindes por el NORTE, con la parcela número 9; por el SUR, con terrenos de la Sucesión de Gregorio Rivera y dos fajas dedicadas a uso público; y por el OESTE, con terrenos de Ramón Hernández.-----

---La Propiedad consta inscrita en el Registro al folio 139 del tomo 426 de Vega Baja, finca número 30,881".-----

---El Deudor Hipotecario adquirió la Propiedad mediante Escritura Número Noventa y Cinco (95) otorgada el veintiséis (26) de noviembre de dos mil cuatro (2004) ante el Notario Público Jorge Ortiz Murias, inscrita al folio 139 del tomo 426 Ágora de Vega Baja, inscripción primera (1ra) de la finca 30,881.-----

---Bautista manifiesta que el número de catastro asignado a la Propiedad por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, el "**CRIM**") es el siguiente: 017-033-327-02-000.-----

---**SEGUNDO:** Según consta de los autos obrantes en el Tribunal, el veinticuatro (24) de julio de dos mil nueve (2009) Doral Bank, predecesor en interés de DF Investments LLC ("**DF Investments**"), quien a su vez es predecesor de Bautista Cayman Asset Company ("**Bautista Cayman**"), y este último predecesor de Bautista, presentó una Demanda (la "**Demanda**") en contra del Deudor Hipotecario, Santiago Chavez Traval, Carmen Miranda Galindez y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos; Ángel Álvarez Lau, María Milagros Collazo del Toro, Eduardo Clemente Ortiz, Aydil S. López Delgado y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos; Osvaldo Colón Vega, fulana de tal y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (en adelante, los

gm.

WTF



“**Codemandados**”), en cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca.-

---El catorce (14) de marzo de dos mil catorce (2014), el Tribunal dictó Sentencia en contra de los demandados (la “**Sentencia**”), notificada y archivada en autos el veintiuno (21) de marzo de ese mismo año. Mediante la parte dispositiva de la Sentencia, y en lo pertinente, el Tribunal condenó a los Codemandados al pago de sumas agregadas y consolidadas ascendentes a diez millones setecientos once mil ciento setenta y un dólares con catorce centavos (\$10,711,171.14), incluyendo principal, intereses y recargos (en adelante, la “**Deuda**”). El treinta (30) de julio de dos mil diez (2010), Doral Bank y DF Investments suscribieron un “Asset Purchase Agreement”, en virtud del cual Doral Bank le cedió a DF Investments el crédito objeto del Caso, incluyendo la Hipoteca y el Pagaré Hipotecario. Posteriormente, DF Investments cedió todos sus derechos a favor de Bautista Cayman, y este finalmente a Bautista. Conforme a lo anterior, el Tribunal emitió la correspondiente orden de sustitución de parte a favor de Bautista, el tres (3) de agosto de dos mil veinte (2020).-----

---**TERCERO:** De conformidad con los términos de la Sentencia, el Tribunal emitió la Orden y el Mandamiento. -----

---**CUARTO:** Conforme a la Orden y el Mandamiento, se ordenó la venta en pública subasta del título, derechos e intereses del Deudor Hipotecario sobre la Propiedad. -----

---**QUINTO:** Siendo así, y en cumplimiento con la Orden y el Mandamiento, el diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021), el Alguacil expidió un *Aviso de Subasta* (en adelante, el “**Aviso de Subasta**”), el cual fue publicado en el periódico El Nuevo Día los días veinticinco (25) de mayo y uno (1) de junio de dos mil veintiuno (2021) en cumplimiento con las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. El Aviso de Subasta también fue publicado, mediante colocación en el Centro Judicial de Bayamón, en la alcaldía y colecturía de dicho municipio. Además, se publicó en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Vega Baja, en la alcaldía y el cuartel de Policía Estatal de dicho municipio. -----

---**SEXTO:** Bautista acredita que el Aviso de Subasta fue notificado por

qm.

WFS



correo certificado con acuse de recibo a los deudores por Sentencia. -----

---**SÉPTIMO:** Conforme al Aviso de Subasta, la primera subasta pública para la Propiedad fue señalada, para, y celebrada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la primera subasta era la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DÓLARES (\$6,641,000.00). -----

---Según surge del Acta de Primera Subasta, tras abrirse la licitación, no compareció postor alguno a licitar, por lo que la primera subasta fue declarada desierta. -----

---La segunda subasta para la Propiedad fue señalada, para, y celebrada el veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la segunda subasta era la suma de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS (\$4,427,333.20). -----

---Según surge del Acta de Segunda Subasta, tras abrirse la licitación, no compareció postor alguno a licitar, por lo que la segunda subasta fue declarada desierta. -----

---La tercera subasta de la Propiedad fue señalada, para, y celebrada el seis (6) de julio de dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la tercera subasta era la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$3,320,500.00). -----

---Según surge del Acta de Tercera Subasta, tras abrirse la licitación, no compareció postor alguno a licitar, por lo que la tercera subasta fue declarada desierta. -----

---Según surge del Acta de Adjudicación para la Propiedad con fecha de dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021), tras no haber comparecido licitador alguno y haberse declarado desiertas las tres (3) subastas, la Propiedad le fue adjudicada a Bautista por el monto del tipo mínimo de la tercera subasta, es decir, **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE**

qm.

wfj



MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$3,320,500.00), conforme lo dispone el Artículo Doscientos Veintiuno (221) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, al ser dicha cantidad menor a la Deuda. -----

---**OCTAVO:** Posteriormente, y de conformidad con el Artículo Ciento Siete (107) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Bautista le solicitó al Tribunal que emitiera la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial para la Propiedad, la cual es necesaria para la inscripción de esta Escritura en el Registro. Una vez el Tribunal emita la correspondiente Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial, se anejará copia de la misma a la primera copia certificada de la presente Escritura. -----

---**NOVENO:** Con estos precedentes, la Alguacil, en el carácter oficial en que comparece en esta Escritura, transmite por título de venta judicial y enajenación, y en consecuencia **CEDE, ADJUDICA y TRASPASA** a favor de Bautista el título de la Propiedad, con todos sus usos, derechos, acciones y servidumbres, y sin condición ni limitación alguna, por un valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$3,320,500.00)**. -----

---**DÉCIMO:** La Propiedad está afecta a los siguientes gravámenes: -----

---(a) **Por su procedencia:** -----

----(i) Hipoteca en garantía de pagaré constituida por la Escritura Número Ochenta y Cuatro (84) de treinta (30) de septiembre de dos mil cuatro (2004), ante el Notario Público Francisco Pujol Meneses, por la suma de **CUATRO CIENTOS TREINTA MIL DÓLARES (\$430,000.00)** en principal, inscrita al folio 1 del tomo 425 de Vega Baja, finca número 16,262 (ahora la Propiedad por agrupación), la cual está en igual rango que la Hipoteca en virtud de la Escritura Número Ochenta y Cuatro (84) otorgada en San Juan, Puerto Rico el veintiséis (26) de noviembre de dos mil cuatro (2004) ante el Notario Público Manuel Correa Calzada, e inscrita al folio 139 del tomo 426 de Vega Baja, finca número 30,881, inscripción tercera (3ra) ("**Escritura para Igualar Rango Hipotecario**"); -----

----(ii) Hipoteca en garantía de pagaré constituida por la Escritura Número



Ochenta y Cinco (85) de treinta (30) de septiembre de dos mil cuatro (2004) ante el Notario Público Francisco Pujol Meneses, por la suma de **TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES (\$34,000.00)** en principal, inscrita al folio 224 del tomo 423 de Vega Baja, finca número 3,240 (ahora la Propiedad por agrupación), la cual está en igual rango que la Hipoteca en virtud de la Escritura para Igualar Rango Hipotecario;-----

-----(iii) Hipoteca en garantía de pagaré constituida por la Escritura Número Ochenta y Seis (86) de treinta (30) de septiembre de dos mil cuatro (2004) ante el notario Francisco Pujol Meneses, por la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES (\$395,000.00)** en principal, inscrita al folio 225 del tomo 423 de Vega Baja, finca número 16,263 (ahora la Propiedad por agrupación), la cual está en igual rango que la Hipoteca en virtud de la Escritura para Igualar Rango Hipotecario; -----

---(b) Por sí: -----

-----(i) la Hipoteca. -----

-----(ii) Servidumbre predial a perpetuidad a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, con un valor de un dólar (\$1.00), mediante Certificación de fecha uno (1) de septiembre de dos mil seis (2006), e inscrito al folio 190 del tomo 429 de Vega Baja, inscripción quinta (5ta) de la Propiedad.-----

-----(iii) Condiciones restrictivas de edificación y uso para el Proyecto Montemar Villas, por un término de diez (10) años, con un valor de mil dólares (\$1,000.00), mediante la Escritura Número Ochenta y Nueve (89), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veintinueve (29) de diciembre de dos mil seis (2006), ante el Notario Público Larry K. Camacho Escobar, inscritas al folio 190 del tomo 429 de Vega Baja, inscripción sexta (6ta) de la Propiedad.-----

-----(iv) Servidumbre a favor de Puerto Rico Telephone Company, Escritura Número Cuarenta y Siete (47), otorgada en San Juan, el veintiocho (28) de octubre de dos mil siete (2007), ante el Notario Público Larry K. Camacho Escobar; inscrito al folio 191 del tomo 429 de Vega Baja, inscripción séptima (7ma) de la Propiedad.-----

-----(v) Anotación de Sentencia por Estipulación con fecha de diecisiete (17)

fm.

W.F.P.J.



de noviembre de dos mil seis (2006) que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, Caso Civil Número KCD2006-0260, por concepto de Cobro de Dinero, seguido por Mocoroa & Castellanos Inc., versus Four Seasons Construction, Corp. y otros, anotado al folio 187 del tomo 431 de Vega Baja, finca número 30,881, Anotación "A".-----

-----**(vi)** Aviso de Demanda con fecha de veinticuatro (24) de julio de dos mil nueve (2009) que expidió el Tribunal de Primera Instancia, Centro Judicial de Bayamón, Caso Civil Número DCD2009-2484, por concepto de Incumplimiento de Contrato; Cobro de Dinero y Ejecución de Prenda e Hipoteca, seguido por Doral Bank, versus Four Seasons Construction, Corp. y otros, anotado folio 187 del tomo 431 de Vega Baja, finca número 30,881, Anotación "B" (el "**Aviso de Demanda**").-----

-----**(vii)** Al Asiento 336 del Diario 285, se presentó el día uno (1) de noviembre de dos mil trece (2013), demanda certificada del día veinticuatro (24) de julio de dos mil nueve (2009), expedida en el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala de Bayamón, en relación con el Caso. ("**Demandada Certificada**").-----

-----**(viii)** Al Asiento 2018-027191-BY04 del Sistema Karibe, se presentó el día veintiocho (28) de marzo de dos mil dieciocho (2018), Instancia donde comparece Bautista Cayman a solicitar se transfiera de DF Investments a Bautista las facilidades de crédito, solicitándose la sustitución de parte, según Orden de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil diecisiete (2017). ("**Enmienda de Demanda por Sustitución de Parte**").-----

---**UNDÉCIMO:** La presente venta judicial se efectúa libre de la Hipoteca para la Propiedad. -----

---**DUODÉCIMO:** Bautista ha acreditado ser el tenedor legal, por endoso, del Pagaré Hipotecario, y yo, la Notario Público autorizante, he verificado la autenticidad del mismo. -----

---**DÉCIMO TERCERO:** En este acto, Bautista me entrega a mí, la Notario Público autorizante, el original del Pagaré Hipotecario que fuera garantizado con la Hipoteca, y me solicita que, toda vez que la Propiedad le fuese adjudicada a Bautista por la cantidad del tipo mínimo de la tercera subasta, al

gm

wf



ser este menor que la Deuda, proceda a cancelar totalmente el Pagaré Hipotecario y la Hipoteca. -----

---DÉCIMO CUARTO: Yo, la Notario Público Autorizante, luego de haberme cerciorado de la identidad del Pagaré Hipotecario, y que el mismo fuera endosado a favor de Bautista, procedo a cancelarlo colocando sobre la faz del Pagaré Hipotecario la palabra "CANCELADO" y dejando el original del mismo adherido al original de esta Escritura para que forme parte de mi protocolo de instrumentos públicos del corriente año. -----

---DÉCIMO QUINTO: Las contribuciones y otros cargos impuestos sobre la propiedad inmueble, si alguno, correspondientes a la Propiedad, serán por cuenta y cargo de Bautista a partir del otorgamiento de esta Escritura. -----

---DÉCIMO SEXTO: Se solicita respetuosamente al Honorable Registrador de la Propiedad que proceda a (i) cancelar completamente la Hipoteca conforme a lo dispuesto en el Artículo Doscientos Seis (206) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, por haber sido ejecutado dicho gravamen en pública subasta y haber sido adjudicada la Propiedad a Bautista en satisfacción parcial del monto adeudado en la Sentencia; (ii) inscriba en el Registro la transferencia del título de la Propiedad a favor de Bautista; y (iii) cancele el Aviso de Demanda, la Demanda Certificada y la Enmienda de Demanda por Sustitución de Parte por confusión de derechos por estar relacionadas al Caso y ser Bautista la parte interesada bajo el mismo. -----

-----ACEPTACIÓN Y ADVERTENCIAS-----

---Las Partes aceptan la presente Escritura en su totalidad, por hallarla redactada conforme a sus deseos, y yo, la Notario Público Autorizante, DOY FE de haberles hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, incluyendo, pero sin limitarme a, las siguientes: -----

----- (a) la deseabilidad de que se presente una copia certificada del presente instrumento, junto con todos los documentos complementarios aquí mencionados, en el Registro y las consecuencias de no hacerlo o de posponer su presentación. Bautista manifiesta que ha acordado que una tercera persona se encargará de la presentación de este documento en el Registro, relevando Bautista a la Notario Público Autorizante de cualquier

gm

WFS



responsabilidad relacionada con dicha gestión; -----
----- (b) del contenido sustantivo de esta Escritura; -----
----- (c) que la descripción de la Propiedad, así como las cargas y gravámenes aquí descritos, surgen de un estudio de título preparado por Capital Title Services, Inc. con fecha de diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021), la cual es una tercera entidad (en adelante, el “Estudio de Título”) y no por la Notario Público autorizante, por lo que Bautista releva a la Notario Público Autorizante de cualquier responsabilidad por errores u omisiones en el Estudio de Título; -----
----- (d) el contenido del Estudio de Título y su alcance y significado, y que el Estudio de Título no es un seguro de título y refleja solamente la realidad registral de la Propiedad a la fecha de dicho Estudio de Título, y que, por más reciente que sea, no cierra el Registro ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con la Propiedad con posterioridad a dicha fecha, y de los beneficios de obtener una póliza de seguro asegurando el título de la Propiedad; -----
----- (e) que, de encontrarse la Propiedad en una zona inundable, cualquier titular u ocupante de la misma queda obligado, por ley, a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, a tenor con la Sección tres (3) de la Ley Número Once (11) del ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988), sobre zonas inundables. Bautista manifiesta que no le ha requerido a la Notario Público Autorizante que examine personalmente los mapas de la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias o cualquier otra agencia federal, estatal o municipal para determinar si la Propiedad está localizada dentro de una zona inundable y que la Notario Público Autorizante no tiene conocimiento personal sobre dicho asunto; -----
----- (f) la obligación de notificar el traspaso de la Propiedad ante el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (en adelante, “Hacienda”) y el CRIM. De igual forma, se les ha advertido a las Partes de la necesidad de cumplimentar las solicitudes de Cambio de Dueño y Planilla Informativa; -

gm.

WTR



-----g) la conveniencia de obtener una certificación previa sobre deuda contributiva que, a esta fecha, pueda existir en relación con la Propiedad en el CRIM y en Hacienda, de acuerdo con la Ley Número Siete (7) del nueve (9) de marzo de dos mil nueve (2009). Bautista reconoce y acepta que la Notario Público Autorizante le ha advertido que el CRIM y Hacienda pueden imponer contribuciones retroactivas correspondientes al tiempo durante el cual una propiedad hubiere disfrutado de exoneración contributiva indebida, en cuyo caso dichas contribuciones constituirán un gravamen sobre dicha propiedad, y que le ha informado sobre los efectos de la hipoteca legal tácita por concepto de contribuciones sobre la propiedad inmueble; -----

-----h) el alcance de la contribución especial sobre la propiedad, según fue establecida en la Sección tres mil setecientos uno (3701) de la Ley Número Ciento Veinte (120) del treinta y uno (31) de octubre de mil novecientos noventa y cuatro (1994), según enmendada, mejor conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de mil novecientos noventa y cuatro (1994)” (en adelante, el “Código”), la cual impuso una contribución especial sobre toda propiedad inmueble utilizada para fines residenciales y comerciales, así como de la exención establecida por el Código, una vez se cumpla con los requisitos allí expuestos. No obstante lo anterior, la Notario Público Autorizante le ha explicado a Bautista que la Ley Número Uno (1) del treinta y uno (31) de enero de dos mil once (2011), mejor conocida como el “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, derogó el Código y, por tanto, el último pago de la contribución especial impuesta por el Código fue la contribución correspondiente al año fiscal dos mil diez guion dos mil once (2010-2011); y -----

-----i) la deseabilidad de verificar la condición ambiental de la Propiedad a la fecha de otorgamiento de la presente Escritura y las consecuencias de no hacerlo. -----

---Entendiendo el alcance y significado de las anteriores advertencias y explicaciones a su satisfacción, las Partes manifiestan su determinación de proceder en este momento con el otorgamiento de la presente Escritura. ---

9mu

WFFST



-----Así lo dicen y otorgan las Partes, ante mí, la Notario Público Autorizante, luego de haber leído personalmente esta Escritura y haber renunciado al derecho, que les hice saber tenían, de requerir la presencia de testigos instrumentales. Las Partes se ratifican en el contenido de la presente Escritura, fijando sus iniciales al margen izquierdo de todos y cada uno de los folios de la misma y firmando al final del último, ante mí, la Notario Público Autorizante, que, de todo lo consignado en la presente Escritura, bajo mi firma, signo, rúbrica y sello, **DOY FE.** -----

gm

WFA

José F. Manuel Robles



Handwritten initials or signature

MORTGAGE NOTE

FOR: \$5,641,000.00

MATURITY: ON DEMAND

FOR VALUE RECEIVED, FOUR SEASON CONSTRUCTION CORP., a Puerto Rico corporation (Borrower), promises to pay to the order of Bearer, on demand, at such place as the holder of this Mortgage Note may specify in writing from time to time, in lawful money of the United States of America, the principal sum of FIVE MILLION SIX HUNDRED FORTY ONE THOUSAND DOLLARS (\$5,641,000.00) together with interest thereon from the date of this Mortgage Note until full payment hereof, payable on the first day of each and every month following the date hereof, at a rate equivalent to One percent (1%) over the Prime Rate prevailing from time to time at the main office of Citibank, N.A. in the City of New York, computed on the basis of the actual number of days elapsed over a year of three hundred sixty days, which interest will never be less than Six Percent (6%) per annum.

In case the owner and/or holder of this Mortgage Note shall take recourse to foreclosure or other judicial proceedings, including any proceedings under the Bankruptcy Act, for the collection of all or any part of the principal hereunder or any interest thereon, the Borrower hereby agrees to pay an additional amount equal to ten percent (10%) of the principal of this Mortgage Note, as liquidated amount, without necessity of further liquidation or approval by the Court, to cover costs and expenses (including attorney's fees and expenses) of such foreclosure or judicial proceedings.

The undersigned hereby waives presentment, protest, demand and notice of nonpayment.

This Note is guaranteed and secured by a Mortgage upon certain Mortgaged Property constituted as per Deed Number -83- of this date before the subscribing Notary.

In San Juan, Puerto Rico, this 26th day of November, 2004

FOUR SEASON CONSTRUCTION CORP.

By: [Signature]
Osvaldo Colón Vega, President

Affidavit No. 29,198

Subscribed and acknowledged to before me by Mister Osvaldo Colón Vega, as President of Four Season Construction Corp., of legal age, single and resident of San Juan, Puerto Rico, personally known to me, at San Juan, Puerto Rico, this 26th day of November, 2004.



NOTARY PUBLIC



ALLONGE

Pay to the order of **BAUTISTA REO PR CORP.**, a Puerto Rico corporation, without recourse and without representation or warranty, express, implied or by operation of law, of any kind and nature whatsoever.

**BAUTISTA CAYMAN HOLDING
COMPANY,
a Cayman exempted company**

By: *Joshua Peck*
Name: Joshua Peck
Title: Vice President
Date: As of April 9, 2020

Qm.

WTS

