

----- ESCRITURA NÚMERO DIECISÉIS (16) -----

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

---En Fajardo, Puerto Rico, al día uno (1) del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021). -----

----- ANTE MÍ -----

---VIVIANA MIRANDA ORTIZ, 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: LOS FAROS DEVELOPMENT CORPORATION, una corporación, representada en este acto por el TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA, representado en este acto por Sandraliz Martínez Torres, mayor de edad, soltera, alguacil y vecina de Fajardo, Puerto Rico (en adelante, el "Alguacil"), en su capacidad de Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, en el ejercicio de sus facultades, cuya autoridad para comparecer en la presente Escritura surge de la "Orden de Ejecución Parcial" y "Mandamiento de Ejecución" emitidos por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (en adelante, el "Tribunal") en relación con el caso civil número N1CI2007-00491 (302) (en adelante, el "Caso"), fechados el dieciocho (18) y veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), respectivamente, (en adelante, en conjunto la "Orden Parcial y el Mandamiento"), y cuya facultad para comparecer también se autoriza por virtud del Artículo Ciento Doce (112) de la Ley Número

SMT  
MRI



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, con oficinas principales en San Juan, Puerto Rico (en adelante, "Bautista"), representada en este acto por su representante autorizado, **MARTA SOFÍA RAMÍREZ ISERN**, mayor de edad, soltera, abogada y residente de San Juan, Puerto Rico, cuya facultad para comparecer a este otorgamiento surge del Poder Especial, mediante escritura número treinta (30), otorgada el ocho (8) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notario Público Yarissa Molina Olivera. La Notaria suscribiente por la presente certifica y da fe de que revisó una copia del instrumento anteriormente indicado y el mismo provee la autoridad mencionada anteriormente y que cumple con todos los requerimientos provistos por las leyes de Puerto Rico. -----

---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

S-elt  
MRI



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: Los Faros Development Corporation (el "Deudor Hipotecario"), constituyó una hipoteca en garantía de un pagaré hipotecario (en adelante, el "Pagaré Hipotecario") por la suma principal de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$5,476,000.00) (en adelante, "Hipoteca") distribuida según sigue a continuación: (i) CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES (\$4,142,000.00) correspondientes a la Propiedad 1,433 (según se define más adelante); y (ii) UN MILLÓN CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$1,056,000.00) correspondientes a la Propiedad 118 (según se define más adelante, pagadero a favor de Doral Bank, o a su orden, y vencadero a la presentación, mediante la Escritura Número Dieciséis (16) otorgada el cinco (5) de abril de dos mil cinco (2005), ante el Notario Público Manuel Correa Calzada, inscrita (i) al folio 133 del tomo 269 de Luquillo, finca número 1,433, inscripción octava (8va), Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Fajardo (en adelante, "Propiedad 1,433"); y (ii) al folio 22 del tomo 491 de Río Grande, finca número 118, inscripción décima novena (19na), Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Tercera (en adelante, "Propiedad 118", y en conjunto, las "Propiedades"). -----

SMT  
MRI

---Las Propiedades se describen a continuación: --

----- **PROPIEDAD 1433** -----



-----"RÚSTICA: Predio de terreno, situado en el Barrio Mameyes del término municipal de Luquillo, Puerto Rico, compuesto de doscientos setenta y tres punto ochenta y siete (273.87) cuerdas, equivalentes a ciento siete (107) hectáreas, sesenta y cuatro (64) áreas, dieciocho (18) centiáreas y sesenta y cinco (65) miliáreas. Linda por el NORTE, hoy con José y Altagracia Maldonado Matta y la finca principal de que ésta se segrega, propiedad de Arturo Rivera Gómez y Haydeé Mujica Dueño, separada en parte con una Carretera en construcción y otro terreno de Merced Pacheco y de la Sucesión Medina; por el SUR, hoy Antonio Estrella, Ursula y Ernesto Alonso, separados en parte por un baño y con más tierras de los esposos Arturo Rivera Gómez y Haydeé Mujica Dueño; por el ESTE, con la propia principal de que se segrega, propiedad de dichos esposos Rivera Gómez y Mujica Dueño; y por el OESTE, con terrenos de la Sucesión Medina de Merced Mercado y de la Sucesión Quiñones."

---La Propiedad 1433 consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Fajardo (el "Registro de Fajardo"), al folio 133 del tomo 269 de Luquillo, finca número 1,433. -----

SUT  
MRI

---De conformidad con los datos del Registro de Fajardo, y según fuera recogido y reconocido por el Honorable Tribunal en los documentos relacionados a la ejecución de la referida propiedad inmueble, la Propiedad 1433 fue objeto de varias segregaciones sin que fuera descrito su remanente. Estas fueron:

- (i) parcela de cinco punto uno dos tres uno (5.1231) cuerdas;
- (ii) parcela de cinco punto cero cero uno (5.001) cuerdas;
- (iii) parcela de cinco punto cero tres (5.03) cuerdas;
- (iv) parcela de seis punto cuarto tres (6.43) cuerdas;
- (v) parcela de seis punto cinco dos (6.52) cuerdas;
- (vi) parcela de cinco punto cero cero (5.00) cuerdas;
- (vii) parcela de dos punto siete tres dos (5.732) cuerdas;
- (viii) parcela de veinte punto cero cero (20.00) cuerdas;
- (ix) parcela de cinco punto cero cero (5.00) cuerdas;
- (x) parcela de cuarenta y cuatro punto siete cinco cuatro cuatro (44.7544) cuerdas;
- (xi) parcela de uno punto tres cuatro nueve (1.349) cuerdas;



cuerdas; (xii) parcela de diez punto cero cero (10.00) cuerdas; (xiii) parcela de uno punto cero cero (1.00) cuerdas; (xiv) parcela de cero punto cinco uno ocho cinco (0.5185) cuerdas; (xv) parcela de seis punto uno uno (6.11) cuerdas; (xvi) parcela de dos punto cero cero cero (2.000) metros cuadrados; y (xvii) parcela de mil novecientos treinta punto cero cero (1,930.00) metros cuadrados, sin que se describa su remanente. -----

---Luego de efectuadas las segregaciones antes listadas, la descripción del remanente de la Finca 1,433, objeto de ejecución, es como sigue:-----

-----"RÚSTICA: Predio de terreno, situada en el Barrio Mameyes del término municipal de Luquillo, Puerto Rico, compuesto de ciento cuarenta y ocho punto ochenta (148.80) cuerdas, equivalentes a quinientos ochenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y dos punto ochocientos sesenta y nueve (584,842.869) metros cuadrados. En lindes por el NORTE, hoy con José y Altagracia Maldonado Matta y la finca principal de que ésta se segrega, propiedad de Arturo Rivera Gómez y Haydeé Mujica Dueño, separada en parte con una Carretera en construcción y otro terreno de Merced Pacheco y de la Sucesión Medina; por el SUR, hoy Antonio Estrella, Ursula y Ernesto Alonso, separados en parte por un baño y con más tierras de los esposos Arturo Rivera Gómez y Haydeé Mujica Dueño; por el ESTE, con la propia principal de que se segrega, propiedad de dichos esposos Rivera Gómez y Mujica Dueño; y por el OESTE, con terrenos de la Sucesión Medina de Merced Mercado y de la Sucesión Quiñones." -----

SMT  
MRI

----- PROPIEDAD 118 -----

-----RÚSTICA: Predio de terreno sin nombre conocido, radicado en el Barrio Zarzal del término municipal de Río Grande, Puerto Rico, compuesto de treinta y ocho punto ochenta y ocho (38.88) cuerdas, equivalentes a quince (15) hectáreas, veintisiete (27) áreas y noventa y cuatro (94) centiáreas, y en lindes por el NORTE, con terrenos de Ventura Carmona; por el SUR, con terrenos de Juana Carrillo; por el ESTE, con terrenos de la Sucesión de Aurea Díaz; y por el OESTE, con terrenos de Julián Medina y de Santos Rucabado." -----

---Propiedad 118 consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera de Carolina (el "Registro de Carolina"), al folio 72 del tomo 3 de Río Grande, finca número 118. -----



---El Deudor Hipotecario adquirió las Propiedades mediante Escritura de Compraventa Número Trescientos Veinticinco (325) otorgada el cinco (5) de abril de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público Juan Luis Romero Sánchez, finca número 1,433, inscripción séptima (7ma); y finca número 118, inscripción décima octava (18va), respectivamente. -----

---Las partes, y, en específico, Bautista, manifiesta y representa que, al día de hoy, no ha podido identificar y parear, de forma clara, los números de catastro asignados por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") a las Propiedades. Por tal razón, ha decidido proceder con el otorgamiento de este instrumento sin tener a su haber dicha información. La Notario suscribiente le ha explicado a Bautista las consecuencias de no tener disponible esta información - incluyendo pero no limitado a, la inhabilidad de poder presentar las formas para notificar la transferencia en el título de las Propiedades en las agencias gubernamentales concernientes. Habiendo sido advertido de lo anterior, Bautista, por la presente manifiesta que desea continuar con el otorgamiento de esta escritura. -----

SMT  
MRI



---**SEGUNDO:** Según consta de los autos obrantes en el Tribunal, Bautista, como sucesor en interés de Doral Bank, presentó una Demanda (la "Demanda") en contra del Deudor Hipotecario, Los Faros Development Corporation; Luis Manuel Gárate Jorge y su esposa, Anyloly Fernández Padial, por sí y como representantes y co-administradores de la

Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos; Carlos Pérez Andino; Enrique Santiago Rodríguez, en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, entre otros. -----

---El dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), luego de revisar la prueba sometida, el Tribunal dictó Sentencia Parcial en contra de los demandados (la "Sentencia Parcial"). -----

---**TERCERO:** De conformidad con los términos de la Sentencia Parcial, el Tribunal emitió la Orden de Ejecución Parcial (la "Orden de Ejecución") y el correspondiente Mandamiento de Ejecución (el "Mandamiento") autorizando la ejecución de la Hipoteca. -----

---Se establece que, conforme a los términos de la Orden y el Mandamiento, Bautista ejerció su derecho a proceder con la ejecución de la Hipoteca. -----

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

---**QUINTO:** Siendo así, y en cumplimiento con la Orden de Ejecución y el Mandamiento, el Alguacil expidió un Aviso de Subasta (en adelante, el "Aviso de Subasta") donde se estableció: -----

----- (i) Propiedad 1,433: La primera pública subasta fue señalada para y celebrada el dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la Primera Subasta de la Propiedad 1,433 era la suma de **CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES (\$4,142,000.00)**. Según se desprende del Acta de Primera Subasta no

SMT  
MRI



compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, quedando citadas las partes para la Segunda Subasta. La segunda pública subasta para Propiedad 1,433 fue señalada para y celebrada el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la segunda subasta de Propiedad 1,433 era la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$2,761,333.33)**. Según se desprende del Acta de Segunda Subasta no compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, quedando citadas las partes para la Tercera Subasta. La tercera pública subasta para Propiedad 1,433 fue señalada para y celebrada el treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la Tercera Subasta de la Propiedad 1,433 era la suma de **DOS MILLONES SETENTA Y ÚN MIL DÓLARES (\$2,071,000.00)**. Según se desprende del Acta de Tercera Subasta no compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, concluyéndose los procedimientos. El treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), después de que se declaró desierta la tercera subasta, Bautista, como acreedor ejecutante, ejerció su derecho al amparo del anterior Artículo 221 de la Antigua Ley Hipotecaria y el anterior Artículo 188.2 del Reglamento Hipotecario, de solicitar que se le adjudicara el título de la Propiedad 1433 por el valor de **DOS MILLONES SETENTA Y ÚN MIL DÓLARES (\$2,071,000.00)**, en satisfacción,

SUT  
MRI





hasta donde fuera posible, del monto adeudado bajo la Sentencia Parcial. -----

----- (ii) Propiedad 118 fue señalada para y celebrada el dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos y media de la tarde (2:30 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la Primera Subasta de la Propiedad 118 era la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$1,056,000.00)**. Según se desprende del Acta de Primera Subasta no compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, quedando citadas las partes para la Segunda Subasta. La segunda pública subasta para la Propiedad 118 fue señalada para y celebrada el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos y media de la tarde (2:30 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la Segunda Subasta de la Propiedad 118 era la suma de **SETECIENTOS CUATRO MIL DÓLARES (\$704,000.00)**. Según se desprende del Acta de Segunda Subasta no compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, quedando citadas las partes para la Tercera Subasta. La tercera pública subasta para Propiedad 118 fue señalada para y celebrada el treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las dos y media de la tarde (2:30 p.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la Tercera Subasta de Propiedad 118 era la suma de **QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DÓLARES (\$528,000.00)**. Según se desprende del Acta de Tercera Subasta no compareció postor alguno a licitar, por lo cual se declaró desierta, concluyéndose los procedimientos. El treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno

SPT  
MRI



(2021), después de que se declaró desierta la tercera subasta, Bautista, como acreedor ejecutante, ejerció su derecho al amparo del anterior Artículo 221 de la Antigua Ley Hipotecaria y el anterior Artículo 188.2 del Reglamento Hipotecario, por tanto, se le adjudicó a Bautista la Propiedad 118 por el valor de **QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DÓLARES (\$528,000.00)**, en satisfacción, hasta donde fuera posible, del monto adeudado bajo la Sentencia Parcial. -----

SMT  
MRI

---OCTAVO: Posteriormente, y de conformidad con el Artículo Ciento Siete (107) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, el treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), Bautista le solicitó al Tribunal que emitiera la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial, la cual es necesaria para la inscripción de esta Escritura en el Registro. El Tribunal emitió la referida orden el veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021). Copia certificada de dicha orden se anejará a la primera copia certificada de este instrumento. -----

---NOVENO: Con estos precedentes, el 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 las Propiedades, con todos sus usos, derechos, accesiones y servidumbres, y sin condición ni limitación alguna, atribuyéndole un valor de adjudicación de **DOS MILLONES SETENTA Y ÚN MIL DÓLARES (\$2,071,000.00)** a Propiedad 1,433; y **QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DÓLARES (\$528,000.00)** a Propiedad 118, respectivamente. -----



---DÉCIMO: Las Propiedades está afectan a los siguientes gravámenes:-----

-----PROPIEDAD 1433-----

---(a) Por su procedencia: Libre de cargas.-----

---(b) Por sí:-----

----- (i) Servidumbre perpetua de paso sobre ésta finca como predio sirviente a favor de la finca número 1,895 de Luquillo como predio dominante, constituida mediante Escritura Número Veinticinco (25), otorgada el cinco (5) de mayo de mil novecientos sesenta y uno (1961) ante el Notario Público Rafael Rivero Cervera, inscrita al folio 134 del tomo 37 de Luquillo, finca número 1,433, inscripción segunda (2da).-----

----- (ii) La Hipoteca.-----

----- (iii) Hipoteca sobre ésta y otra finca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$5,476,000.00), respondiendo ésta finca por la suma de CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES (\$4,142,000.00), vencadero a la presentación, constituida mediante Escritura Número Diecisiete (17), otorgada el cinco (5) de abril de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público Manuel Correa Calzada, inscrita al folio 133 del tomo 269 de Luquillo, finca número 1,433, inscripción novena (9na).-----

----- (iv) Aviso de Demanda, expedida en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Río Grande, en el Caso Civil Número NSCI2007-00491, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, seguido por Doral Bank contra Luis Manuel

SUT  
MRI



Garate Jorge y su esposa Anyloly Fernández Padial, Carlos Pérez Andino; y Enrique Santiago Rodríguez, donde se solicita el pago de la hipoteca que resulta de la inscripción octava (8va), reducida a la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON VEINTITRÉS CENTAVOS (\$5,443,746.23), más otras suma, anotada el día uno (1) de junio de dos mil nueve (2009), inscrita al folio 133 del tomo 269 de Luquillo, finca número 1,433, Anotación A. -----

SAT

MRI

----- (v) Aviso de Demanda, expedida en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Río Grande, en el Caso Civil Número NSCI2007-00491, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, seguido por Doral Bank contra Luis Manuel Garate Jorge y su esposa Anyloly Fernández Padial, Carlos Pérez Andino; y Enrique Santiago Rodríguez, donde se solicita el pago de la hipoteca que resulta de la inscripción novena (9na), reducida a la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON VEINTITRÉS CENTAVOS (\$5,443,746.23), más otras suma, anotada el día uno (1) de junio de dos mil nueve (2009), inscrita al folio 133 del tomo 269 de Luquillo, finca número 1,433, Anotación B. -----

----- (vi) Embargo Preventivo de fecha de nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010) en el Caso Civil Número KCD-2008-4459, Mandamiento por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato de fecha de nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010), por la suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL DÓLARES (\$210,000.00), inscrita al folio 135 del tomo 269 de Luquillo, finca





---(a) Por su procedencia: Libre de cargas.-----

---(b) Por sí:-----

----- (i) La Hipoteca.-----

----- (ii) Hipoteca sobre ésta y otra finca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$5,476,000.00), respondiendo ésta finca por la suma de UN MILLÓN CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (\$1,056,000.00), vencadero a la presentación, constituida mediante Escritura Número Diecisiete (17), otorgada el cinco (5) de abril de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público Manuel Correa Calzada, inscrita al folio 22 del tomo 491 de Río Grande, finca número 118, inscripción vigésima (20ma).-----

S.UT  
MRI

----- (iii) Sentencia Enmendada de diecinueve (19) de febrero de dos mil diez (2010), expedida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, Caso Civil Número KCD2008-4459 (905), sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato, seguido por José Antonio Ramírez Pérez, miembro de la Sucesión de Don Tomas Ramírez Morales, contra Los Faros Development Corporation, Luis M. Garate Jorge y su esposa Anyloly Fernández Padial y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Enrique Santiago Rodríguez; y Carlos D. Pérez Andino, donde se le solicita el pago de la deuda por la suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL DÓLARES (\$210,000.00), más intereses, anotado el diecinueve (19) de febrero de dos mil veinte (2020), al tomo Karibe de Río Grande, finca número 118, Anotación A.-----



----- (iv) Anotación de Embargo, Ley 209, Orden de

veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020) y Mandamiento de treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020), expedidos por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, Caso Civil Número KCD2008-4459, sobre Anotación de Embargo, seguido por José Antonio Ramírez Pérez contra Los Faros Development Corporation y otros, por la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MIL DÓLARES (\$210,000.00)**, anotada el diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinte (2020), al tomo Karibe de Río Grande, finca número 118, Anotación B. -----  
----- (v) Aviso de Demanda de siete (7) de junio de dos mil siete (2007), expedido en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Río Grande, Caso Civil Número NICI2007-00491 (303), sobre ejecución de hipoteca, seguido por Doral Bank contra Los Faros Development Corporation; Luis Manuel Garate Jorge y su esposa Anyloly Fernández Padial; Carlos Pérez Andino; y Enrique Santiago Rodríguez, mediante la cual se reclama la suma **SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$6,333,688.74)** o la venta en pública subasta de esta finca y una de Luquillo de doscientos setenta y tres punto ochenta y siete (273.87) cuerdas, reducida a quinientos ochenta y dos mil novecientos tres punto noventa y cinco (582,903.95) metros cuadrados; otra de cinco punto cero cero dos dos (5.0022) cuerdas; otra de cinco mil dos punto siete cuatro cuatro (5,002.744) metros cuadrados; otra de ocho mil trescientos seis punto cinco cero tres (8,306.503) metros cuadrados; y otra de uno punto dos seis cero seis (1.2606) cuerdas, pendiente de inscripción al Asiento 584 del

SUT

MRI



Diario 246, finca número 118. -----  
----- (vi) Demanda, presentada el cuatro (4) de junio de dos mil diez (2010), Orden de siete (7) de mayo de dos mil diez (2010), certificada el dieciocho (18) de mayo de dos mil diez (2010), expedida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, Caso Civil Número KCD2008-2619 (908), sobre cobro de dinero, seguido por Luis Ramírez Pérez contra Los Faros Development Corporation; Luis Manuel Garate Jorge y otros y Doral Bank; Doral Financial Corp.,; John Doe (Terceros Demandados), mediante la cual se ordena a los Registradores de Fajardo y Río Grande a anotar el presente litigio en las inscripciones correspondientes, pendiente de inscripción al Asiento 434 del Diario 247, finca número 118. -----

SMT  
MRI

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

---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 (según constituida sobre las Propiedades), y me solicita que proceda a cancelar, parcialmente, el Pagaré Hipotecario por la suma agregada de CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DÓLARES (\$5,198,000.00). En consecuencia de lo anterior, se hace constar que los gravámenes hipotecarios constituidos sobre la Propiedad 1433 por la suma de Cuatro Millones Ciento Cuarenta y Dos Mil Dólares





(\$4,142,000.00) y sobre la Propiedad 118 por la suma de Un millón cincuenta y seis mil Dólares (\$1,056,000.00) quedan cancelados en virtud de la ejecución efectuada.-----

---DÉCIMO CUARTO Yo, la Notario Público Autorizante, luego de haberme cerciorado de la identidad del Pagaré Hipotecario y que el mismo fue endosado a favor de Bautista, procedo a hacer constar la cancelación parcial efectuada en este instrumento anejando al mismo un Allonge, que lee como sigue:

----- ALLONGE -----

---En virtud de la Escritura Número Dieciséis (16) otorgada el primero (1ero) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notario Público Viviana Miranda Ortiz se canceló parcialmente este instrumento público por la suma de Cinco Millones Ciento Noventa y Ocho Mil Dólares (\$5,198,000.00).-

SMT  
MRI

-----En Fajardo, Puerto Rico, este día primero (1ero) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)-----  
----- (Firmado: Viviana Miranda Ortiz) -----  
----- Notario Público -----  
----- (Sello Notarial -----

---DÉCIMO QUINTO: Las contribuciones y otros cargos impuestos sobre la propiedad inmueble, si alguno, correspondientes a las Propiedades, 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: (i) proceda a hacer constar la cancelación parcial del Pagaré Hipotecario y la correspondiente cancelación de la Hipoteca, únicamente como gravamen sobre cada una de las Propiedades, 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; e (iii) inscriba el remanente de la Propiedad 1433 conforme aquí fue descrito; e (iii) inscriba en el



los libros y récords bajo su cargo la transferencia del título de las Propiedades a favor de Bautista.

----- 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: -----

S.M.T  
MRI

----- (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 responsabilidad relacionada con dicha gestión; -----

----- (b) del contenido sustantivo de esta Escritura; -----

----- (c) que la descripción de las Propiedades, así como las cargas y gravámenes aquí descritos, surgen de unos estudios de título preparados por Capital Title Services, Inc. con fecha de treinta (30) de octubre de dos mil veintiuno (2021), la cual es una tercera entidad (en adelante, los "Estudios 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 de los Estudios de Título y su alcance y significado, y que los Estudios de



Título no son un seguro de título y reflejan solamente la realidad registral de las Propiedades a la fecha de dichos Estudios de Título, y que, por más reciente que sean, no cierra el Registro ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con las Propiedades con posterioridad a dicha fecha, y de los beneficios de obtener una póliza de seguro asegurando los títulos de las Propiedades; -----  
----- (e) que, de encontrarse las Propiedades 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 alguna de 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 las Propiedades ante el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (en adelante, "Hacienda") y el CRIM.;  
----- (g) la conveniencia de obtener una certificación previa sobre deuda contributiva que, a esta fecha, pueda existir en relación con las

SMT  
MRI



Propiedades 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; -----

SMT  
MRI

----- (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 las Propiedades 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. -----  
---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. -----

SMT  
MP



*SMT*  
*Marta R. F.*



*[Handwritten signature]*