

----- ESCRITURA NÚMERO VEINTICUATRO (24) -----

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

---En San Juan, Puerto Rico, al día nueve (9) del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).----

----- 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: MANDY'S B.B.Q. CORPORATION, representada por el TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA, que a su vez está representado en este acto por Pedro Hieye González, mayor de edad, casado, alguacil y vecino de Bayamón, Puerto Rico (en adelante, el "Alguacil"), en su capacidad de Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, 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 San Juan (en adelante, el "Tribunal") en relación con el caso civil número KCD2012-0865 (601) (en adelante, el "Caso"), fechados el trece (13) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) y el dieciocho (18) de septiembre de dos mil dieciocho

e

WFAJ



(2018), 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: TRIANGLE REO PR CORP., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Triangle"), 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 treinta y uno (31) de marzo de dos mil quince (2015) autenticado ante la Notario Evalynne Chan y protocolizado mediante escritura número veintitrés (23) otorgada en San Juan, Puerto Rico, el tres (3) de abril de dos mil quince (2015) ante el Notario Público Michael Pierluisi Rojo. La Notaria suscribiente por la presente certifica y da fe de que revisó una copia del Certificado de Resolución Corporativa antes indicado y el mismo

e
WFAJ



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 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: The Bank & Trust of Puerto Rico ("Bank & Trust") constituyó una hipoteca (en adelante, la "Hipoteca") en garantía de un pagaré hipotecario (en adelante, el "Pagaré Hipotecario") en la suma principal de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$880,000.00), pagadero a favor de Bank & Trust, o a su orden, y vencadero a la presentación, constituido mediante la Escritura Número Ciento Veinticinco (125) otorgada el doce (12) de mayo de dos mil (2000), ante el Notario Público Luis M. Nolla Vilá, sobre la Propiedad, según dicho término es definido más adelante. El Pagaré Hipotecario fue suscrito por Mandy's B.B.Q. Corporation (el "Deudor Hipotecario"). -----

---La Hipoteca grava la propiedad que se describe a continuación (la "Propiedad"): -----

-----URBANA: Parcela A o solar en el Barrio Hato Rey, Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, en el sitio denominado Urbanización Reparto Residencial Parque Central, con cabida de setecientos dieciocho metros veinte decímetros cuadrados (718.20 m.c.); que colinda por el NORTE, en

WTA



treinta y cinco metros (35.00 m.), con la Parcela B propiedad de los señores Silvestry y esposa; por el **SUR**, en treinta y cinco metros (35.00 m.), con la Avenida Manuel V. Domenech, antes Calle W; por el **ESTE**, en veinte metros cincuenta y dos centímetros (20.52 m.), con el solar comercial G guion Tres (G-3) de la Urbanización; y por el **OESTE**, en veinte metros con cincuenta y dos centímetros (20.52 m.), con el solar G guion Uno (G-1) de la Urbanización. -----

-----Enclava sobre esta parcela un edificio comercial de dos plantas, de hormigón reforzado con bloques de concreto, con una cabida de nueve mil setecientos setenta y nueve pies cuadrados (9,779.00 p.c., midiendo treinta y un metros veinte centímetros (31.20 m.) por su lado **SUR**, con frente a la Calle W. antes, hoy Avenida Manuel V. Domenech y zona de estacionamiento entre la acera y la mencionada Avenida Manuel V. Domenech; por el **NORTE**, forma dos alienaciones horizontales, una de nueve metros (9.0 m.) y la otra de veintidós metros veinte centímetros (22.20 m.); por su lado **ESTE**, mide diecisiete metros treinta y ocho centímetros (17.38 m.); y por el **OESTE**, mide doce metros cincuenta centímetros (12.50 m.). -----

---La Propiedad consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Segunda Sección de San Juan (el "Registro"), al folio 199 del tomo 737 de Río Piedras Norte, finca número 21,275. ---

WFA

---El Deudor Hipotecario adquirió la Propiedad mediante Escritura de Compraventa Número Tres (3) otorgada el dos (12) de mayo de dos mil (2000) ante el Notario Público Ángel Eduardo Rivera Ruiz, inscrita al folio 211 del tomo 1,493 de Río Piedras Norte, finca 21,275, inscripción octava (8va). -----

---Triangle 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: cero seis dos guion cero siete nueve guion seis uno siete guion cero dos guion cero cero uno (062-079-617-02-001). ----

---**SEGUNDO:** Según consta de los autos obrantes en el Tribunal, Triangle, como sucesor en interés de



Bank & Trust, presentó una Demanda el veinte (20) de abril de dos mil doce (2012) (la "Demanda") en contra de Deuda Hipotecario, Mandy's BBQ, Inc., Armando García Juanes, Teresa Juanes Teiras y la Sociedad Legal de Gananciales entre ellos en cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca, entre otros. -----

---El cuatro (4) de marzo de dos mil trece (2013), notificada el siete (7) de marzo de dos mil trece (2013), luego de revisar la prueba sometida, el Tribunal dictó Sentencia en contra de los demandados (la "Sentencia"). Mediante la Sentencia, el Tribunal condenó al pago solidario de la suma de DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON DIEZ CENTAVOS (\$2,173,234.10) por concepto de principal más una suma acordada de NUEVE MIL DÓLARES (\$9,000.00) por concepto de honorarios de abogado (en adelante, en el colectivo, la "Deuda"). -----

9
WTFST

---**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 Alguacil expidió un Aviso de Subasta (en adelante, el "Aviso de Subasta"), el cual fue publicado en el periódico El Nuevo Día en cumplimiento con las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. El Aviso de



Subasta también fue publicado, mediante colocación, en tres (3) lugares públicos. -----

---SEXTO: Triangle acredita que el Aviso de Subasta fue notificado por correo certificado con acuse de recibo a los deudores por Sentencia. ----

---SÉPTIMO: Conforme al Aviso de Subasta, la primera subasta pública fue señalada, para, y celebrada el veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) a las once y media de la mañana (11:30 a.m.) en la Oficina de Alguacil del Tribunal. El tipo mínimo para la primera subasta era la suma de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$880,000.00). Según surge del Acta de Primera Subasta y Adjudicación Enmendada, Triangle procedió a licitar por el tipo mínimo de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$880,000.00), siendo dicha oferta la única presentada. Por tanto, se le adjudicó la Propiedad a Triangle.-----

e

WTA

---OCTAVO: Posteriormente, y de conformidad con el Artículo Ciento Siete (107) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Triangle 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. 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, 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 Triangle el título de la Propiedad, con todos sus usos, derechos, accesiones y servidumbres, y sin condición ni limitación alguna, por un valor de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$880,000.00).-----

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

----- PRIMERA PROPIEDAD -----

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

-----(i) Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.-----

-----(ii) Servidumbre a favor de Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto Rico.-----

-----(iii) Servidumbre a favor del Gobierno de la Capital.-----

---(b) Por sí:-----

9

-----(i) Arrendamiento a favor de John Oldach Associates, Inc., de un área aproximada de mil quinientos cincuenta y cinco pies cuadrados (1,555 p.c.) de una parte del edificio también conocido como Local Número Tres (#3), localizado en la planta terrera (3ra) del edificio para uso de oficina y almacén; por un término de tres (3) años contados a partir del uno (1) de abril de mil novecientos setenta y cuatro (1974), con prórroga por tres (3) años adicionales de mutuo acuerdo. El canon será de Cuatrocientos Cincuenta Dólares (\$450.00) mensuales hasta el treinta y uno (31) de marzo de mil novecientos setenta y siete (1977) y el canon de ejercerse la prórroga será de Quinientos Dólares (\$500.00) mensuales comenzando el uno (1) de abril de mil novecientos setenta y siete (1977), mediante Escritura Número Diecisiete

WTA



(17), otorgada el veintisiete (27) de marzo de mil novecientos setenta y cuatro (1974) ante el Notario Público Joseph L. Martínez Suárez, e inscrita al folio 202 vuelto del tomo 737 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción cuarta (4ta). ----

----- (ii) Arrendamiento a favor de Eduardo José Medina De la Baume y su esposa Sylvia Monteserin de Medina, el Local Número Siete (#7) del edificio, con un área de mil setecientos cincuenta (1,750) pies lineales, por el término de cinco (5) años comenzando el quince (15) de octubre de mil novecientos setenta y siete (1977), con prórroga de cinco (5) años al concluir el termino básico. El canon mensual es de Cuatrocientos Cincuenta Dólares (\$450.00) Deberán mantener una póliza de responsabilidad pública no meno de Veinticinco Mil Dólares (\$25,000.00). En adición al canon, pagarán Diez Dólares (\$10.00) por el recogido de basura con las demás condiciones extendidas relacionadas en el Registro, constituido mediante Escritura Número Doce (12), otorgada el veintinueve de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978) ante el Notario Público Pedro J. Polanco, e inscrita al folio 203 vuelto del tomo 737 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción quinta (5ta). -----

----- (iii) Arrendamiento a favor del Instituto de Gastroenterología de Puerto Rico, de un área aproximada de mil quinientos treinta y tres pies cuadrados (1,533 p.c.) conocido como Local Número Dos (#2), el que está localizado en la primera planta del edificio que enclava en esta finca. El término de este contrato es de diez (10) años contados a partir del uno (1) de septiembre de mil

WTAT



novecientos setenta y nueve (1979). El canon será a base de Siete Dólares con Setenta y Cinco Centavos (\$7.75) por pie cuadrado durante el término del arrendamiento pagaderos a razón de Novecientos Noventa dólares (\$990.00) mensuales. Adicional al pago del canon de arrendamiento, pagarán Ocho Dólares (\$8.00) mensuales por el recogido de basura, constituida mediante la Escritura Número Treinta y Dos (32), otorgada el cinco (5) de octubre de mil novecientos setenta y nueve (1979), ante el Notario Público Pedro E. Purcell Ruiz, e inscrita al folio 41 vuelto del tomo 1,080 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción sexta (6ta).-----

----- (iv) Arrendamiento a favor de Eduardo José Medina De la Baume y su esposa Sylvia Monteserin De Medina, el Local Comercial Número Siete (#7), ubicada en el segundo (2do) piso del edificio, con un área aproximada de mil setecientos cincuenta pies cuadrados (1,750 p.c.), por un término de cinco (5) años comenzando el día uno (1) de enero de mil novecientos ochenta y siete (1987), podrán prorrogar este arrendamiento por un segundo término de cinco (5) años al concluir el término básico. Por mutuo acuerdo podrá prorrogar este arrendamiento por un tercer término de cinco (5) años al concluir el segundo término. El canon mensual del primer término de cinco (5) años será escalonado de la siguiente forma: el primer (1er) año por Mil Dólares (\$1,000.00); el segundo (2do) año por Mil Cincuenta Dólares (\$1,050.00); el tercer (3er) año por Mil Cien Dólares (\$1,100.00); el cuatro (4to) año por Mil Ciento Cincuenta

WFA



(\$1,150.00); y el quinto (5to) año por Mil Doscientos Dólares (\$1,200.00) mensuales. De prorrogarse el arrendamiento por un segundo término de cinco (5) años el canon será por Mil Doscientos Cincuenta Dólares (\$1,250.00) mensuales. Los arrendatarios mantendrán una póliza de Doscientos Mil Dólares (\$200,000.00), con los demás condiciones extensamente relacionadas en el Registro, constituido mediante Escritura Número Catorce (14), otorgada el nueve (9) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986) ante el Notario Público Aurelio Emanolli Belaval, e inscrita al folio 42 vuelto del tomo 1,080 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción séptima (7ma).-----

-----Mediante Instancia de catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), suscrita por Aura Angeli Montes Rodríguez, se solicita la cancelación por prescripción de los arrendamientos a favor de John Oldach Associates, Inc., Eduardo José Medina De La Baume y su esposa Sylvia Monteserin De Medina, Gastroenterología de Puerto Rico, y Eduardo José Medina De La Baume y su esposa Sylvia Monteserin De Medina, según antes descrita. La referida Instancia se encuentra presentada y según antes expuesta, pendiente de inscripción al Asiento 2019-121278-SJ02 del Sistema de Karibe.---

----- (v) La Hipoteca.-----
----- (vi) Hipoteca en garantía de un pagaré a favor de Bank & Trust of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$550,000.00), vencederó a la presentación, constituida mediante Escritura Número veintiséis

WFA



(26), otorgada el treinta (30) de julio de dos mil dos (2002), ante la Notario Público Ana T. Ruiz Comas, e inscrita al folio 211 del tomo 1,493 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción decima (10ma).-----

----- (vii) Hipoteca en garantía de un pagaré a favor de Euroban, o a su orden, por la suma principal de SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES (\$670,000.00), vencadero a la presentación, constituida mediante Escritura Número Treinta y Seis (36), otorgada el veintiséis (26) de julio de dos mil cinco (2005), ante el Notario Público Luis M. Nolla Vilá, e inscrita al folio 211 del tomo 1,493 de Río Piedras Norte, finca número 21,275, inscripción undécima (11ma).-----

----- (viii) Embargo sobre esta finca en aseguramiento de Sentencia por Orden del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala de San Juan, en el Caso Civil Número DCD2006-0361 (803), sobre cobro de dinero, seguido por Isidro Roffe Cohen y su esposa Elizabeth Attias Menasche, contra Mandy's BBQ Corp.; Armando García Insausty y su esposa Teresa Juaneteira; Baby Bull Bt Corp. por la suma de Ciento Setenta Mil Dólares (\$170,000.00). Este embargo esta exento de la presentación de fianza por haberse emitido con posterioridad a una Sentencia final y firme según Orden de fecha de diez (10) de enero de dos mil ocho (2008) y Mandamiento de veintitrés (23) de enero de dos mil ocho (2008), presentado el quince (15) de abril de dos mil ocho (2008) y anotado el día veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008), al folio 211 del tomo 1,493 de Río Piedras Norte, finca número

e

WPT



21,275, Anotación "A".-----

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

---DUODÉCIMO: Triangle 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, Triangle me entrega a mí, la Notario Público Autorizante, el original del Pagaré Hipotecario que fuera garantizado con la Hipoteca, y me solicita que proceda a cancelar 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 fue endosado a favor de Triangle, procedo a cancelarlo colocando sobre su faz la palabra "CANCELADO", dejando el mismo adherido al original de esta Escritura para que forme parte de mi protocolo de instrumentos públicos del corriente año.-----

9

WFA

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

---DÉCIMO SEXTO: Se solicita respetuosamente al Honorable Registrador de la Propiedad que: (i) proceda a cancelar 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; e (ii) inscriba en el Registro la transferencia del título de la Propiedad a favor de Triangle.-----

----- **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.

Triangle manifiesta que ha acordado que una tercera persona se encargará de la presentación de este documento en el Registro, relevando Triangle a la Notario Público Autorizante de cualquier 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 uno estudio de título preparado por Capital Title Services, Inc. con fecha de catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), la cual es una tercera entidad (en adelante, el "Estudio de Título") y no por la Notario Público Autorizante, por lo que Triangle releva a la Notario Público Autorizante de cualquier responsabilidad por errores u omisiones en el

9
WFB



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. Triangle 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 la Propiedad ante el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (en adelante, "Hacienda") y el

P
WTF



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; -----

----- (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). Triangle 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; -----

e

WTA

----- (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 Triangle 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. -----

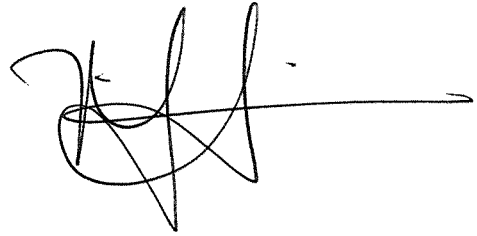
---Entendiendo el alcance y significado de las anteriores advertencias y explicaciones a su satisfacción, las Partes manifiestan su determinación de proceder en este momento con el otorgamiento de la presente Escritura. -----

WEP

---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. -----



9
WFS



---DILIGENCIA SUBSANATORIA: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo Veintinueve (29) de la Ley Notarial de Puerto Rico, yo, la Notario suscribiente, hago constar que la subsanación aquí efectuada no afecta las transacciones recogidas en esta Escritura, y que los hechos aquí expuestos me constan de propio y personal conocimiento. -----

---Yo, la Notario suscribiente, hago constar que, inadvertidamente, se indicó que el Acta de Protocolización del Certificado de Resolución Corporativa de Triangle REO PR Corp. era el Acta Veintitrés (23) otorgada el tres (3) de abril de dos mil quince (2015) ante el Notario Público Michael Pierluisi Rojo, en vez del Acta Número Veinticuatro (24) otorgada el cuarto (4) de noviembre de dos mil quince (15) ante la Notario Público Nicole J. Berio Dorta. -----

---En San Juan, Puerto Rico, nueve (9) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). -----



NOTARIO PUBLICO

MORTGAGE PROMISSORY NOTE

FOR: \$880,000.00

PAYABLE: ON DEMAND

— **FOR VALUE RECEIVED**, the undersigned, jointly and severally, promise to pay to The Bank & Trust of Puerto Rico, or order, the principal sum of **EIGHT HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND DOLLARS (\$880,000.00)**, in legal currency of the United States of America, at its domicile, or at such other place as will be designated in writing by the holder hereof. The undersigned further promises to pay interest from the date of disbursement and until full payment on the unpaid balance of principal thereof (on the basis of a 360-day year) at a fixed rate of **Nine point Ninety five percent (9.95%) per annum**. Interest hereon shall be payable monthly in the same place as is hereinabove provided for payment of the principal hereof.

— In case recourse to the courts, including any proceedings under the Bankruptcy Act by the holder of this note becomes necessary in order to collect the whole or a portion of the amount of this note, or in case of foreclosure of the mortgage securing this obligation, the under-signed agree to pay the court's expenses, costs, disbursements and attorney's fees which may be incurred in a liquidated sum equal to ten percent (10%) of the claim sued, but not to exceed an amount equal to ten percent (10%) of the principal sum of this Note, which amount will become immediately due and payable upon the filing of such proceedings.

— This note is secured by a mortgage created and constituted by Deed number 125 executed on May 12, 2000, before Notary Public Luis M. Nolla Vilá.

— No reference herein to the deed and no provision of this note or of the said deed shall alter or impair the obligation of the undersigned, which is absolute and unconditional, to pay the principal of and interest of this note and the liquidated amount stipulated for costs, disbursements and attorney's fees in case of judicial proceedings.

— The makers and endorsers hereof and all others who may become liable for all or any part of this obligation, agree hereby to be jointly and severally bound and jointly and severally waive demand, presentment, protest, notice of nonpayment and all lack of diligence or delays in collection or enforcement hereof and expressly consent to any extension of time, release of any of the security of this Note or any other indulgence or forbearance whatsoever. Any such extension, release, indulgence or forbearance may be made without notice to said party and without in any way affecting the personal liability of such party.

— This note is a negotiable instrument under the Negotiable Instruments Law of Puerto Rico and its negotiability is not affected or impaired by reference to the mortgage deed. The undersigned hereby irrevocably waive any right of defense against any holder of this note for reason of non-negotiability.

— The undersigned hereby submit to the venue of any court selected by the holder of this note in case of legal action for its collection.

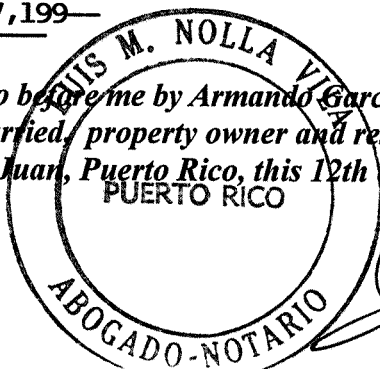
— San Juan, Puerto Rico, this 12th day of May, 2000.

MANDY'S BBQ, INC.

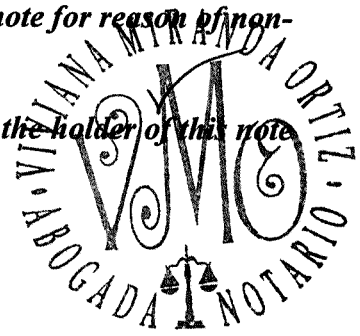
By: 
ARMANDO GARCIA INSAUSTI
President

Affidavit No. 7,199

— Subscribed to before me by Armando Garcia Insausti, as President of MANDY'S BBQ, INC., of legal age, married, property owner and resident of Guaynabo, Puerto Rico, to me personally known, in San Juan, Puerto Rico, this 12th day of May, 2000.




NOTARY PUBLIC



The Bank & Trust of Puerto Rico
merged into Eurobank, Eurobank
being the surviving entity.

Pay to the Order of Oriental Bank and Trust,
without recourse and without representation
or warranty, express, implied or by operation
of law, of any kind or nature whatsoever.
Federal Deposit Insurance Corporation as
receiver for Eurobank.

By: *Grethel Betz Berikz*
Name: *Grethel Betz Berikz*
Date: *08/13/10*

Pay to the order of
TRIANGLE REO PR CORP.
without recourse

Dated as of: October 2, 2015

Oriental Bank

By: *[Signature]*

Name: *Walter F. Alomar Jiménez*
Title: Attorney-in-Fact

Pay to the Order of ~~_____~~
without recourse and without representation
or warranty, express, implied or by
operation of law, of any kind or nature
whatsoever.
Oriental Bank and Trust

By: _____
Name: _____
Title: _____
Date: _____

Pay to the order of
TRIANGLE CAYMAN ASSET COMPANY
without recourse

Dated as of: October _____, 2015

Oriental Bank

By: *[Signature]*

Name: *Walter F. Alomar Jiménez*
Title: Attorney-in-Fact

CANCELLED

CANCELADO

e
WFFJ