

CERTIFICO: Que en la misma fecha y lugar de su otorgamiento expedí primera copia certificada a petición del-----
MUNICIPIO DE-----
GURABO. DOY FE. -----

Notario Público

-----**NUMERO: TRESCIENTOS OCHO**
(308)-----

-----**COMPRAVENTA**-----

---En Gurabo, Puerto Rico, a de veintidós (22) diciembre de dos mil once (2011).-----

-----**ANTE MI**-----

---LOURDES M. COLLAZO ALGARIN, Abogada y Notario Público de esta Isla, con residencia y estudio abierto en Caguas, Puerto Rico.-----

-----**COMPARECEN**-----

---**COMO PARTE VENDEDORA: C.S.J. Development Corp.**, una corporación existente bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; Seguro Social Patronal número "66-0494680", representada en este acto por **JUAN CRUZ SERRANO**, mayor de edad, casado con Felícita Marrero Santiago, propietario y vecino de Caguas, Puerto Rico, según consta de la Resolución Corporativa, fechada treinta y uno (31) de octubre de dos mil once (2011), bajo el afidávit número nueve mil ochocientos treinta y cinco (9835), autorizada ante la Notario Autorizante.-----

---**COMO PARTE COMPRADORA: MUNICIPIO DE GURABO**, Seguro Social Patronal número "660-43-5312", representado en este acto por su HONORABLE ALCALDE, VICTOR M. ORTIZ DIAZ, mayor de edad, casado y vecino de Gurabo, Puerto Rico. Quién está autorizado a comparecer en el presente instrumento público por la Legislatura Municipal a tenor con la Ley número Ochenta y Uno (81) del Treinta (30) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Uno (1991), según enmendada y por la Ordenanza Municipal número Treinta y Dos (32) de fecha seis (6) de mayo de dos mil once (2011), la cual se aneja a la primera copia certificada de esta escritura.-----

-----**DOY FE**-----

---Del conocimiento personal de los comparecientes, y por sus dichos me constan sus circunstancias personales, quienes me aseguran

tener y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura y a tales efectos libre y voluntariamente;-----

----- **EXPONEN** -----

---**PRIMERO:** Manifiesta la PARTE VENDEDORA ser dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:-----

---**RUSTICA:** Solar radicado en la Urbanización Industrial en el barrio Rincón de Gurabo, Puerto Rico, compuesto de una (1.00) cuerda, equivalente a tres mil novecientos treinta punto cuarenta (3,930.40) metros cuadrados y en lindes por el NORTE y ESTE, con la Compañía de Fomento Industrial; por el SUR, con la carretera estatal ciento ochenta y nueve (PR-189); y por el OESTE, con una calle propuesta, en terrenos de la Compañía de Fomento Industrial.-----

---Inscrita al folio ciento ochenta y cinco (185) del tomo cuatrocientos treinta y seis (436) de Gurabo, Segunda Sección del Registro de la Propiedad de Caguas, inscripción cuarta (4ta.) de la finca doce mil cincuenta y cinco (12,055).-----

---Enclava en dicho solar una estructura, la cual se describe a continuación:-----

---Edificio comercial de concreto donde ubica un negocio Restaurante y "Sport Bar". Por el frente lleva el nombre de "La Lomita de Charlie". Todas las puertas y ventanas son de cristal con rejas integradas. Se divisa una estructura de acero y cemento en el lado derecho tipo almacén que está vacía. Cuando se entra al local, hay mesas y sillas para comer y un área de baño en el lado izquierdo con equipo de cocina y neveras. Se divisa una parte que lleva a un Salón de Billar donde se encuentran los baños. En la parte de atrás del edificio hay una terraza de madera y también tiene mesas y sillas y conduce hacia un estacionamiento trasero que está desocupado.-----

---Para la parte de la terraza hay dos salidas, una por el Salón Billar y otra por el Restaurante. En la entrada trasera hacia el restaurante hay otra cocina. En el lado derecho de la entrada hay una cocina con estufa y todo el equipo de confeccionar alimentos, también hay una puerta que conduce a un área de almacenaje de provisiones con un "freezer" de aproximadamente diez pies de alto por diez pies de ancho (10' x 10') y un extractor de aire. En el "freezer" diez pies de alto por diez pies de ancho (10' x 10') se guardan las carnes y alimentos congelados. El área del local es de tres mil pies cuadrados (3,000 p/c).-----

---Dicha estructura se unió al solar aquí descrito, según Escritura número doscientos noventa y cuatro (294) sobre Acta de Edificación, otorgada el día tres (3) de noviembre de dos mil once (2011) en Caguas, Puerto Rico, ante la Notario Autorizante. Dicha edificación se encuentra presentada y pendiente de inscripción al Asiento Ochocientos Veintidós (822) del Diario Seiscientos Sesenta (660), del Registro de la Propiedad de Caguas.-----

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

---La parte Vendedora adquirió la propiedad anteriormente descrita según consta de la escritura número Cuatrocientos Cincuenta y Ocho (458) otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día quince (15) de julio de dos mil ocho (2008) ante el Notario Manuel R. Pérez Caballer.-----

---PRIMERO: Manifiesta la PARTE VENDEDORA a la PARTE COMPRADORA, que según el Registro de la Propiedad, la propiedad antes descrita se encuentra afecta a:-----

---Por su procedencia: Dos (2) servidumbre sobre las dos (2) franjas de terreno a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.-----

---Por sí: Hipoteca a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de Cuatrocientos Noventa y Dos mil Dólares (\$492,000.00), la cual se encuentra reducida a la cantidad de Cuatrocientos Doce mil Trescientos Tres dólares con Sesenta y Siete centavos (\$412,303.67), según Balance de Cancelación del Banco Popular de Puerto Rico, de fecha quince (15) de diciembre de dos mil once (2011).-----

---Dicho gravámen y cualquier otro existente serán cancelados por la PARTE VENDEDORA a su costo tan pronto le sea requerido; de así no hacerlo, responderá por todos los gastos y daños y daños que ocasione.-----

---SEGUNDO: Los comparecientes tienen convenida la compraventa de la antes descrita propiedad y la llevan a efecto bajo las siguientes:

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

---UNA: La PARTE VENDEDORA por medio de la presente escritura, VENDE, CEDE y TRASPASA a favor de la PARTE COMPRADORA, la propiedad descrita en el párrafo PRIMERO de la parte expositiva de esta escritura con todos sus derechos, títulos y acciones en el inmueble descrito en el hecho primero precedente, con todos sus

edificaciones, y con todo cuanto le forma parte y la constituye, para que la goce, posea y disfrute como sus únicos y legítimos dueños como hasta ahora lo han venido haciendo la PARTE VENDEDORA, sin limitación de clase o índole alguna, salvo aquellas que por su procedencia surgen de las constancias del Registro de la Propiedad.

---SEGUNDO: Se verifica la presente compraventa por el convenido y ajustado precio de UN MILLON CUARENTA Y UN MIL DOLARES (\$1,041.000.00), de los cuales confiesa la PARTE VENDEDORA haber recibido de manos de la PARTE COMPRADORA en el presente acto la cantidad de Seiscientos Veintidós mil Ciento Tres dólares con Cincuenta centavos (\$622,103.50) en moneda del curso legal de los Estados Unidos de América. La cantidad restante ascendente a Cuatrocientos Dieciocho mil Ochocientos Noventa y Seis dólares con Cincuenta centavos (\$418,896.50), la PARTE COMPRADORA lo retendrá para en su día cancelar la y/o las hipotecas anteriormente mencionadas en el párrafo PRIMERO de esta escritura y cualquier otra deuda pendiente o gasto relacionado con dicho inmueble y la presente transacción.-----

---TERCERA: La PARTE VENDEDORA le otorga a la PARTE COMPRADORA la más formal y eficaz carta de pago y se obliga al saneamiento por evicción con arreglo a derecho.-----

---CUARTA: La PARTE COMPRADORA entra en la inmediata posesión y disfrute del inmueble vendídole sin más acto o formalidad que el presente otorgamiento.-----

---QUINTA: La PARTE VENDEDORA pagará las contribuciones territoriales impuestas o que se impongan sobre el inmueble objeto de esta compraventa hasta el día de hoy y de aquí en adelante correrán por cuenta de la PARTE COMPRADORA.-----

---SEXTA: El Municipio de Gurabo, negociará un contrato con el inquilino que actualmente ocupa el inmueble vendido por el tiempo que se estime necesario, previo al inicio de la obra pública a

efectuarse en el lugar. Igualmente, el Municipio le notificará a dicho inquilino con treinta (30) días de anticipación a la cancelación del contrato que se establezca y procederá con el desarrollo planeado.-

---SEPTIMA: La presente Compraventa se efectúa conforme a la Ley número ciento cincuenta y siete (157) aprobada el veintidós (22) de noviembre de dos mil nueve (2009), la cual enmienda la Ley número ochenta y uno (81), de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", que autoriza a los municipios a adquirir bienes inmuebles por el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio permitido en ley, sin el requisito previo de consulta de transacción ante la Junta de Planificación de Puerto Rico.-----

---OCTAVA: La antes referida Ley de Municipios Autónomos, en su Artículo nueve punto cero cero dos (9.002) establece que: "Los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes, y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo a las disposiciones de esta ley."-----

---NOVENA: El artículo nueve punto cero cero tres "A" (9.003A) de la mencionada Ley establece que: "Se autoriza a los municipios a adquirir un bien inmueble por el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio permitido en Ley, sin el requisito previo de consulta de transacción ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, siempre que dicho inmueble esté dentro de la jurisdicción municipal".-----

-----ADVERTENCIAS Y OTORGAMIENTO-----

---Yo, la Notario, DOY FE de haberle hecho a los comparecientes las advertencias legales de rigor, en particular hago constar que hice las

siguientes:-----

---(1) He advertido a los comparecientes de su derecho a examinar en el Registro de la Propiedad, u obtener un estudio de título, en relación con las cargas y gravámenes u otros derechos inmobiliarios sobre la propiedad objeto de esta compraventa; que en este caso ni el Notario autorizante ni los comparecientes han examinado personalmente el Registro de la Propiedad. No obstante, se obtuvo un Estudio de Título, confeccionado por el Investigador de Títulos, Federico L. Morales Señoriz. Igualmente, las partes aquí comparecientes relevan a la Notario Fedante de cualquier daño relacionado con la confección de dicho Estudio de Título. -----

---(2) Que dicho Estudio de Título no es un Seguro de Título y refleja solamente la realidad registral a la fecha de dicho estudio.-----

---(3) Que por más reciente que sea dicho Estudio de Título no cierra el Registro, ni excluye la posibilidad de que se haya presentado o retirado otros documentos relacionados con la PROPIEDAD con posterioridad a la fecha del estudio.-----

---(4) De la posibilidad de que existan gravámenes estatutarios adicionales no registrados y contribuciones sobre la propiedad que pudiesen gravar el inmueble. Que las partes aquí comparecientes relevan a la Notario Fedante de cualquier error en la confección de dicho Estudio de Título y de cualquier daño que afecte la presente transacción.-----

---(5) La Notario Público que autoriza la presente escritura también advirtió a las partes comparecientes de la conveniencia y necesidad de obtener una Certificación sobre Deuda Contributiva del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales ("CRIM"). La PARTE VENDEDORA manifiesta, asegura y garantiza, que el pago de las contribuciones sobre la propiedad se reflejan según Certificación mostrada a la PARTE COMPRADORA. Entendiéndose que el pago de las contribuciones sobre la propiedad corresponderá a la PARTE

VENDEDORA hasta la fecha de este otorgamiento y a partir de esta fecha corresponderá a la PARTE COMPRADORA. La PARTE VENDEDORA se compromete a reembolsar a la PARTE COMPRADORA, el monto de cualquier deuda contributiva tasada, impuesta o que se imponga con posterioridad a la fecha de este documento y que corresponda al año fiscal en curso, durante el período en que fueron dueños, y a aquellos anteriores al año fiscal en curso. Se advierte, además, a la PARTE COMPRADORA que deben asegurarse de que se realicen aquellas gestiones que fueran necesarias para gestionar el cambio de dueño requerido en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y de ser aplicable, deberán asegurarse de la radicación de la Solicitud de Exoneración Contributiva correspondiente. Las partes comparecientes manifiestan, reconocen y admiten haber recibido copia de la correspondiente Certificación del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM"), evidenciando el balance de las contribuciones adeudadas sobre la propiedad objeto de esta Compraventa, para la fecha de la presente escritura, entendiéndose que de haber algún balance pendiente de pago, el mismo será retenido por la entidad que realiza el financiamiento para la compra de la PROPIEDAD o por la PARTE COMPRADORA, según sea el caso.-----

---(6) Sobre la conveniencia de presentar copia certificada de la presente escritura a la mayor brevedad posible al Registro de la Propiedad y sobre el pago de los derechos correspondientes de inscripción, que apliquen en este caso.-----

---(7) Del deber de tramitar rápidamente el correspondiente traspaso en los registros sobre tributación de propiedades y las consecuencias del envío de la Planilla Informativa sobre Traspaso de Bienes Inmuebles al Departamento de Hacienda, y sobre el pago al Departamento de Hacienda de la retención correspondiente en caso de que la PARTE VENDEDORA no sea residente de Puerto Rico, de ser

aplicable.-----

---(8) La Notario Autorizante advirtió, además, a los otorgantes sobre las consecuencias relacionadas a la adquisición y/o transferencia de un terreno contaminado, así como de los problemas y riesgos que representa la adquisición del terreno en tal estado y recomendó la conveniencia de preparar una auditoría ambiental al respecto en caso que las partes deseen la protección de la Ley Federal "Comprehensive Environmental and Liability Act", título Cuarenta y Dos (42) del Código de Estados Unidos (United States Code) Secciones Nueve Mil Seiscientos Uno (9601) y siguientes. Además, de la PROPIEDAD haber sido construida con anterioridad al año Mil Novecientos Setenta y Ocho (1978), circunstancia que averiguarán las partes y no el Notario autorizante, ésta puede presentar una exposición a asbesto o a plomo de la pintura a base de plomo que podría poner a los niños y jóvenes, en situación de riesgo de desarrollar envenenamiento de plomo y se le advierte a los comparecientes que deben cumplir con lo dispuesto en la "Ley Federal para la Reducción de los Riesgos Provocados por la Pintura a Base de Plomo en Viviendas Residenciales de 1992". Título Cuarenta y Dos (42) del Código de Estados Unidos (United States Code), Secciones Cuatro Mil Ochocientos Cincuenta y Uno (4851) y siguientes. En cuanto a dicha legislación se le ha advertido a las partes lo siguiente: (a) la obligación de la PARTE VENDEDORA de divulgar a la PARTE COMPRADORA de la presencia o no de pintura a base de plomo y/o de los peligros de ésta; y (b) la obligación de la PARTE VENDEDORA de concederle a la PARTE COMPRADORA de un período de diez (10) días laborables para que tengan la oportunidad de inspeccionar la PROPIEDAD. Las partes comparecientes luego de advertidas

de lo anterior, y conscientes de las posibilidades y riesgos, acuerdan otorgar la presente escritura en esta fecha y RELEVAN y EXONERAN al Notario autorizante de toda y cualquier responsabilidad que surja por el incumplimiento de la antes citada legislación. -----

-----(9) Que de encontrarse en una zona inundable el inmueble objeto de esta transacción, cualquier titular y/u ocupante presente y futuro del mismo, que obligado por Ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor de las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Once (11) de Ocho (8) de marzo de Mil Novecientos Ochenta y Ocho (1988) sobre Zonas Inundables (23 L.P.R.A. Sec. 225 (g)). Las partes aquí comparecientes reconocen estar plenamente advertidas sobre este requisito y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación el mismo. -----

-----(10) ---Se le advierte a las partes comparecientes lo establecido en la Ley 216 de primero (1ro) de noviembre de dos mil once (2011), llamada "Ley de transición del Programa Impulso a la Vivienda", en particular a lo establecido en el Artículo tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6): -----

---Artículo tres (3)- Contribución Especial a todo Individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo.-----

----Ganancia en venta de una Residencia Principal efectuada a partir del primero (1) de noviembre de dos mil once (2011).-----

----La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta efectuada a partir del primero (1) de noviembre de dos

mil once (2011), de una **Residencia Principal** estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código, sin importar la fecha o las circunstancias en que la misma fue adquirida.-----

----Ganancia en venta de propiedad cualificada que no sea una residencia principal, efectuada a partir del primero (1ro) de noviembre de dos mil once (2011) y en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).-----

-----La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta efectuada a partir del primero (1) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), de una Propiedad Cualificada que no sea una residencia principal, estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alterna mínima, provistas en el Código.-----

-----Ganancia en venta de una *Propiedad* adquirida a partir del primero (1) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), que no sea una residencia principal.-----

----La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del primero (1) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta (30) de junio de dos mil doce (2012), estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.-----

-----La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del primero (1ro) de julio de dos mil doce (2012), pero en o

antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), estará exenta en un cincuenta (50%) por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta (50) por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.-----

-----La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del primero (1ro) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta (30) de junio de dos mil doce (2012), estará exenta en un cincuenta por ciento (50%) del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta (50%) por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.-----

-----La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del primero (1ro) de julio de dos mil doce (2012), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), estará exenta en un veinticinco por ciento (25%) del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante setenta y cinco (75%) por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.-----

-----Certificación del Departamento de Hacienda: Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al

adquiriente que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta, según corresponda, del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.-----

-----Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-----

-----Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en esta Sección, el contribuyente tendrá que declarar como total o parcialmente exenta, según sea el caso, dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. Más aún, en el caso de ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, el contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en este Artículo.-----

-----Excepto por lo dispuesto en el Artículo 2(a) (1), los beneficios dispuestos por esta Ley, solo estarán disponibles al primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente aun cuando esta ocurra antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).-----

-----Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble, cuya ganancia de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.-----

-----Los beneficios de este Artículo aplican aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.-----

-----Los beneficios de este Artículo no serán de aplicación en la medida en que el cedente de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el adquirente de dicha propiedad inmueble. Para estos propósitos, se considerará que el cedente de la propiedad inmueble es una persona relacionada si el cedente y el adquirente son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo las disposiciones del Código.-----

----**Artículo cuatro (4)**- Artículo 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada.-----

-----Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o una sociedad, el límite referido en el Código con respecto a las pérdidas de capital que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil dólares (\$5,000) en la medida en que las pérdidas de capital sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de esta Ley, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012.-----

----Arrastre de pérdida de capital. En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en conformidad con el inciso (a) de este Artículo.-----

-----Para tener derecho a los beneficios provistos en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la

pérdida.-----

---Artículo cinco (5)-Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.-----

-----El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el primero (1ro.) de noviembre de dos mil once (2011) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011) estará totalmente exento por un término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el primero (1) de enero de dos mil once (2011) y terminando no más tarde del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

-----El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el primero (1ro) enero de dos mil doce (2012) y el treinta (30) de junio de dos mil doce (2012) estará exento en un setenta y cinco por ciento (75%) por un término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el primero (1ro) de enero de dos mil once (2011) y terminando no más tarde del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

-----El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el primero (1ro.) de julio de dos mil doce (2012) y el treinta y uno (31) de diciembre de doce (2012) estará exento en un cincuenta por ciento (50%) por un término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por

un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el primero (1ro.) de enero de dos mil once (2011) y terminando no más tarde del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

---Artículo seis (6)-Exención de Cobro de Derecho y Aranceles para Instrumentos Públicos.-----

-----Propiedad Cualificada. El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del primero (1) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), estará totalmente exento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca sea otorgada luego del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).-----

-----El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del primero (1ro) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta (30) de junio de dos mil doce (2012), tendrá una exención del cincuenta por ciento (50%) del pago de toda clase de cargo por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta y otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del primero (1ro) de noviembre de dos mil once (2011), pero en o antes del treinta (30) de junio de dos mil doce (2012), tendrá una exención del cincuenta por ciento (50%) del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de

documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Número setenta y cinco (75) de dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y siete (1987), según enmendada.-----

-----El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del primero (1ro) de julio de dos mil doce (2012), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), tendrá una exención del veinticinco por ciento (25%) del pago de toda clase de cargo por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta y otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del primero (1ro) de julio de dos mil doce (2012), pero en o antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012), tendrá una exención del veinticinco por ciento (25%) del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Número setenta y cinco (75) de dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y siete (1987), según enmendada.-----

-----Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble objeto de la

compraventa, conforme a las definiciones contenidas en el Artículo dos (2) de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad. -----

-----Basado en la representación de los otorgantes, estos hacen constar la aplicabilidad de esta Ley conocida como "Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda".-----

----- (11) Se advierte, además, a la parte adquirente, que de ser su intención utilizar la propiedad o el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo dos punto cero uno (2.01) de la Ley Núm. Ochenta y tres (83) de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de mil novecientos noventa y uno (1991)". -----

----- (12) Los deberes y consecuencias fiscales del negocio jurídico. -----

----- (13) Que una copia certificada de este instrumento público deberá ser presentada diligentemente en el Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción. Por lo que la PARTE COMPRADORA expresamente informa que ésta la presentará personalmente en el Registro de la Propiedad, por lo que releva a la Notario Fedante de así hacerlo. -----

-----ACEPTACION Y OTORGAMIENTO-----

---Los comparecientes aceptan la presente escritura y así lo dicen y otorgan ante mí después de Yo, la Notario, haberles hecho las advertencias pertinentes. -----

---Leída esta escritura por los comparecientes fijan sus

iniciales en todos y cada uno de los folios de este documento
y la firman ante mí, la Notario, quien de todo lo consignado
anteriormente y de lo que aseguro o refiero en este
instrumento público, DOY FE. -----

DECLARACION JURADA POR EL VENDEDOR
DE UNA PROPIEDAD CUALIFICADA
SEGÚN LA LEY NÚMERO 216 del 1ro de noviembre de 2011
LEY DE TRANSICION DEL PROGRAMA IMPULSO A LA VIVIENDA

Yo (Nosotros) JUAN CRUZ SERRANO, mayor de edad, casado, propietario y vecinos de Caguas, Puerto Rico, como Presidente de C.S.J Development, declaro(declaramos) lo siguiente:

1. Que en el día de hoy se vendió la propiedad inmueble que se describe a continuación:

---RUSTICA: Solar radicado en la Urbanización Industrial en el barrio Rincón de Gurabo, Puerto Rico, compuesto de una (1.00) cuerda, equivalente a tres mil novecientos treinta punto cuarenta (3,930.40) metros cuadrados y en lindes por el NORTE y ESTE, con la Compañía de Fomento Industrial; por el SUR, con la carretera estatal ciento ochenta y nueve (PR-189); y por el OESTE, con una calle propuesta, en terrenos de la Compañía de Fomento Industrial.-----

---Inscrita al folio ciento ochenta y cinco (185) del tomo cuatrocientos treinta y seis (436) de Gurabo, Segunda Sección del Registro de la Propiedad de Caguas, inscripción cuarta (4ta.) de la finca doce mil cincuenta y cinco (12,055).-----

---Enclava en dicho solar una estructura, la cual se describe a continuación:-----

---Edificio comercial de concreto donde ubica un negocio Restaurante y "Sport Bar". Por el frente lleva el nombre de "La Lomita de Charlie". Todas las puertas y ventanas son de cristal con rejas integradas. Se divisa una estructura de acero y cemento en el lado derecho tipo almacén que está vacía. Cuando se entra al local, hay mesas y sillas para comer y un área de baño en el lado izquierdo con equipo de cocina y neveras. Se divisa una parte que lleva a un Salón de Billar donde se encuentran los baños. En la parte de atrás del edificio hay una terraza de madera y también tiene mesas y sillas y conduce hacia un estacionamiento trasero que está desocupado.-----

---Para la parte de la terraza hay dos salidas, una por el Salón Billar y otra por el Restaurante. En la entrada trasera hacia el restaurante hay otra cocina. En el lado derecho de la entrada hay una cocina con estufa y todo el equipo de confeccionar alimentos, también hay una puerta que conduce a un área de almacenaje de provisiones con un "freezer" de aproximadamente diez pies de alto por diez pies de ancho (10' x 10') y un extractor de aire. En el "freezer" diez pies de alto por diez pies de ancho (10' x 10') se guardan las carnes y alimentos congelados. El área del local es de tres mil pies cuadrados (3,000 p/c).-----

---Dicha estructura se unió al solar aquí descrito, según Escritura número doscientos noventa y cuatro (294) sobre Acta de Edificación, otorgada el día tres (3) de noviembre de dos mil once (2011) en Caguas, Puerto Rico, ante la Notario Autorizante. Dicha edificación se encuentra presentada y pendiente de inscripción al Asiento Ochocientos Veintidós (822) del Diario Seiscientos Sesenta (660), del Registro de la Propiedad de Caguas.-----

2. Que dicha propiedad fue vendida al Municipio de Gurabo, por un precio de \$1,041,000.00.

3. Que la propiedad antes descrita fue adquirida por la(los) suscribiente(s), según consta de la escritura número 458 otorgada en Caguas, el 15 de julio de 2008 ante el Notario Manuel R. Pérez Caballer.

4. Que la propiedad antes descrita cumple con los requisitos en ley para considerarse "Propiedad Cualificada", según dicho término se define en la Ley Número 216 de 1ro de noviembre

de 2011, conocida como Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, por la misma constituir: [MARCAR SOLO UNA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES]

una propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, que no es una Propiedad de Nueva Construcción, o

una propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico vendida a partir del 1ro de noviembre de 2011, pero no más tarde del 31 de diciembre de 2012.

5. Que hago la presente declaración en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado (c) del Artículo 6 de la Ley 216 del 1ro de noviembre de 2011.

Y PARA QUE ASI CONSTE firmamos la presente en Gurabo, Puerto Rico, hoy 22 de diciembre de 2011.


JUAN CRUZ SERRANO como Presidente de
C.S.J. DEVELOPMENT, CORP.

90's
Testimonio número: 9880

Jurado y suscrito ante mí por JUAN CRUZ SERRANO, como Presidente de CSJ DEVELOPMENT, CORP., de las circunstancias personales antes descritas a quienes **DOY FE** de conocer personalmente, en San Juan, Puerto Rico, hoy San Juan, Puerto Rico, hoy 22 de diciembre de 2011.




NOTARIO PÚBLICO