

—La compareciente Carmen Rodríguez Cecilio también conocida por Carmen Rodríguez Morales, comparece representada por su apoderado Gervasio Morales, en virtud de la escritura de Protocolización de Poder Número Dieciocho (18) otorgada el día diecisiete (17) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) ante la Notario Migdalia Torres Díaz, en Bayamón, Puerto Rico.—

—DE UNA SEGUNDA PARTE Y COMO COMPRADOR: **PUERTO RICO LAND AND FRUIT, SE**, seguro social patronal número 66-0474263, Una Sociedad Especial organizada bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por VÍCTOR LUIS GONZÁLEZ BARAHONA, también conocido como Víctor L. González Barahona, con seguro social número ██████████-3391, mayor de edad, casado con Tania Serralles Pizá, comerciante y vecino de San Juan, Puerto Rico. El compareciente Víctor Luis González Barahona asegura tener autoridad suficiente para comparecer en el presente otorgamiento, en el carácter representativo que ostenta, cuya facultad dejará demostrada y evidenciada cuantas veces le fuera requerido. Así se desprende de la Escritura Sobre Constitución de Sociedad Civil y Especial, otorgada ante el Notario Roberto C. Rodríguez Proventud, con fecha diecinueve (19) de abril de mil novecientos noventa y uno (1991), en la ciudad de San Juan, Puerto Rico.—

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

—Yo, El Notario, DOY FE de conocer personalmente al compareciente de la Segunda Parte y de haberme asegurado de la identidad de los comparecientes de la PRIMERA PARTE, por los medios establecidos en la Ley Notarial, Artículo Diecisiete (17), inciso C; mostrándome éstos libremente sus licencias de conducir, los cuales certificaré firmados por mí.

JCN
 GRC
 [Handwritten signature]



vecindad. Me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y libremente;

EXPONEN

PRIMERO: Que LOS COMPARECIENTES DE LA PRIMERA PARTE manifiestan ser los dueños del siguiente bien inmueble; de manera pacífica, pública e interrumpidamente por un tiempo que unido al de su causante, excede más de treinta (30) años:

RÚSTICA: Medio Lote de terreno marcado con el número cincuenta en el Plano de la Isla de Culebra y de su División de Lotes firmado por Ramón García Sáenz en Puerto Rico, el ocho (8) de octubre de mil ochocientos ochenta y siete (1887). Dicho Medio Lote número Cincuenta sito en el Barrio Flamencos. Se estima que la cabida actual está reducida a SEIS PUNTO OCHENTA Y DOS CUERDAS (6.82cdas.) de las Dieciséis punto cinco (16.5) que aparecen en el Catastro. COLINDA por el NORTE, con el Lote Noventa (90); por el ESTE, con la zona forestal del lote noventa (90) y con el cuarenta y cinco (45); por el SUR, con los lotes cuarenta y cinco (45) y cincuenta y uno (51); y por el OESTE, con el otro medio Lote Cincuenta (50). En la actualidad dicho lote colinda por el NORTE, con el US Navy; por el SUR, con dos fincas número doscientos cincuenta y siete (257) y doscientos cincuenta y ocho (258) de Clamor Broadcasting Corporation (lote cuarenta y cinco (45) y la zona forestal; por el ESTE, con las fincas de Bryce Thompson y/o Marcus Knowlton y/o Thompson Realty (antes Sucesión Monel) (Lote cuarenta y cinco); por el OESTE, con la finca ciento seis (106) de Puerto Rico Land and Fruit SE (antes Cosme Peña - Medio Lote Cincuenta) y la finca ciento cuatro (104) de la Sucesión de Cruz Rodríguez (lote cincuenta y uno).

Dicha finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

TITULO

CARGAS Y GRAVAMENES

SEGUNDO: Manifiesta la Parte Vendedora que La Propiedad antes descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes:

TERCERO: Manifiestan los comparecientes que tienen convenida la compraventa de toda participación, acciones y derechos en la susodicha propiedad y la llevan a cabo sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

JCN
a.re
[Handwritten signature]
VRB



PRIMERO. De igual modo transmite por el convenido precio alzado, mediante la presente escritura cualquier derecho por terrenos por él ocupados y a los que pudiera tener derecho de conformidad con la prescripción adquisitiva -----

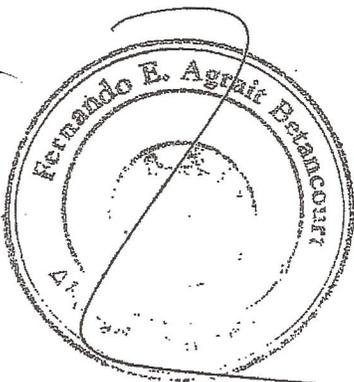
---DOS: Dicha venta se efectúa por el convenido precio de VEINTICINCO MIL DOLARES (\$25,000.00) por cuerda. Conforme a la cabida expresada el precio de venta es de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$145,500.00)**. La PRIMERA PARTE recibió con anterioridad a este acto la suma de VEINTICINCO MIL DOLARES (\$25,000.00); los restantes CIENTO VEINTE MIL DOLARES (\$120,000.00) los reciben en este mismo acto y los deposita en la cuenta plica del notario autorizante, hasta que se presente al Registro de la Propiedad la Resolución que permita la inscripción a favor de la Parte Compradora,-----

---Las partes pactan que LA SEGUNDA PARTE contratará los servicios de un agrimensor profesional el cual levantará un plano de la cabida y las colindancias actualizada de la propiedad objeto de esta compraventa. Dicha gestión y plano resultante estará finalizado en o antes de cuatro meses de la firma de esta escritura. La parte compradora pagará todos los gastos relacionados a la mensura y al trámite de inscripción (Expediente de Dominio), para lo cual seleccionará su representación legal.-----

---De la Parte Compradora no haber presentado el Plano correspondiente, LOS VENDEDORES utilizarán los fondos en la cuenta Plica del Notario para levantar el plano, con derecho a ser reembolsados por los COMPRADORES por dicho gasto.-----

---TRES: LA SEGUNDA PARTE pagará a razón de VEINTICINCO

JCN
O.L.C
[Signature]
VRB



compraventa y reembolsar cualquier suma utilizada de la cuenta por los vendedores para la mensura de conformidad con el párrafo inmediato anterior.-----

—**CUATRO:** EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción conforme a derecho.-----

—**CINCO:** Las partes comparecientes confiesan y aceptan entre sí que las contribuciones sobre la propiedad objeto de esta compraventa serán por cuenta de LOS VENDEDORES hasta la fecha de este otorgamiento y que de dicha fecha en adelante serán por cuenta de LA COMPRADORA.-----

—**SEIS:** LA COMPRADORA, entra en la inmediata posesión y disfrute del inmueble que mediante la presente escritura adquiere, sin otro requisito o acto que el presente otorgamiento.-----

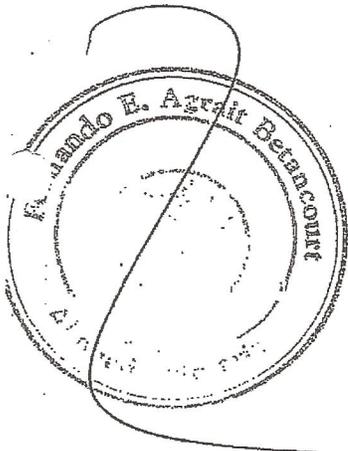
—**SIETE:** Los comparecientes, sus sucesores, causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo cualquier Acta Aclaratoria.-----

—**CUARTO:** Los comparecientes de la PRIMERA PARTE se obligan a tramitar el correspondiente relevo de Hacienda en cuanto al causante Cruz Rodríguez de ser requerido por cualquier agencia para perfeccionar el negocio aquí efectuado, o para lograr la inscripción del inmueble. Además, se obligan a colaborar con las gestiones relacionadas al trámite de expediente de dominio, incluyendo gestionar la comparencia de testigos.-----

JCA

C.R.C

VHB



ADVERTENCIAS

—Yo el Notario autorizante he dado a los comparecientes las reservas y advertencias de Ley pertinentes al presente otorgamiento y en especial las siguientes:_____

—Sobre la deseabilidad y conveniencia de inscribir el presente negocio jurídico en el Registro de la Propiedad y los correspondientes aranceles de inscripción. Por tratarse de un inmueble que las partes manifiestan que no está inscrito en el Registro de la Propiedad, será necesario una certificación negativa del Registro, y tramitar en el Tribunal competente una Petición de Expediente de Dominio para lo cual se cita a los colindantes y algunas entidades gubernamentales, entre otros requisitos. Solo probado el derecho a un título inscribible el Tribunal ordenará la inscripción del inmueble._____

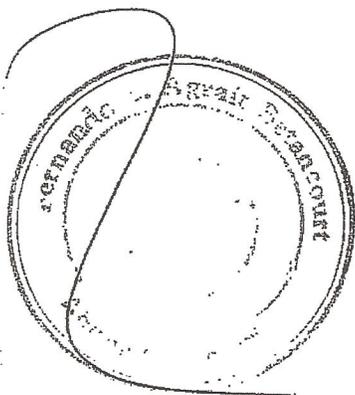
—Advertencias relacionadas con la naturaleza del gravamen que significarían deudas relacionadas con contribuciones sobre la propiedad han sido brindadas a los comparecientes. Les advertí también sobre la posibilidad de que surjan gravámenes contributivos luego de esa fecha que correspondan a fechas anteriores o posteriores a este otorgamiento; y las posibles consecuencias legales de los mismos._____

—Los comparecientes reconocen que el Notario les ha advertido que el inmueble vendido no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad. _____

—Se les advirtió a los transmitentes sobre la obligación de completar y firmar la Planilla Informativa sobre traslado de Bienes Inmuebles que todo transmitente está obligado a firmar y depositar

en la oficina del Notario autorizante, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 17.334 de 1967.

JCN
GR-C
[Signature]
VHB



y explicaciones a satisfacción de los comparecientes, éstos manifiestan su determinación de proceder con el otorgamiento de la presente escritura.

OTORGAMIENTO Y LECTURA

—LEÍDA la presente escritura a LOS COMPARECIENTES y personalmente por éstos y advertidos de reclamar la presencia de testigos, a lo que renunciaron, manifiestan estar bien enterados de su contenido y en la misma se ratifican y firman conmigo, EL NOTARIO, al pie de esta escritura y estampan sus iniciales en cada uno de los folios de la misma.

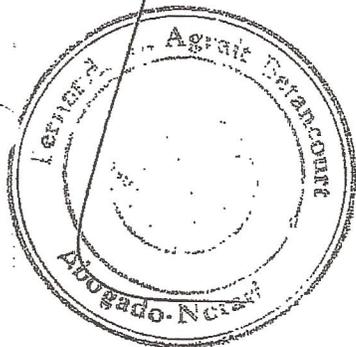
—Y de todo lo contenido en este instrumento público y de quedar bien adheridos y cancelados los correspondientes sellos de Rentas Internas y el Sello de Impuesto Notarial del Colegio de Abogados de Puerto Rico. Yo, EL NOTARIO, que firmo, signo, sello y rubrico, DOY FE.

JCN
G.R.C
[Handwritten initials]

Juana Carreres Nieves
Erudig Carrer
Bernardo Morales

Victor Luis Rojas Balon

[Handwritten signature]



MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Between

Puerto Rico Land and Fruit

And

United States Department of the Interior
Fish and Wildlife Service

This Memorandum of Understanding (MOU) is entered into by Puerto Rico Land and Fruit (PRLF) and the United States Department of the Interior, Fish and Wildlife Service (FWS), to establish, for the duration of the MOU, rights and responsibilities as to access to their respective properties at Flamenco Point, Culebra, Puerto Rico.

I. AUTHORITIES

This MOU is authorized by the National Wildlife Refuge System Administration Act, 16 U.S.C. 668dd(a)(4)(E), which provides that the Secretary of the Interior shall ensure effective coordination, interaction, and cooperation with owners of land adjoining refuges.

II. BACKGROUND

FWS states that it owns and manages Tract 1c, part of lot 90, consisting of 68 acres (28 hectares) of land and 5 buildings (commonly known as the Observation Point) at Flamenco Point, Culebra (see map at Attachment 1). FWS manages this property as part of the National Wildlife Refuge system as directed in 16 U.S.C. 668dd and consistent with the objectives and purposes for which this property was acquired from the United States Navy in 2005.

PRLF states that it owns Lot 50A and part of Lot 50B, consisting of approximately 57 acres (23 hectares) immediately to the south of Tract 1c. A concrete road crosses Lot 50A, near the northern end of which the road branches. One branch continues north to the gate of the Observation Point; the other runs east through Lot 50B, curves for 80 meters through the southern portion of Tract 1c, then curves back through Lot 50B.