

**IN THE UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
FOR THE DISTRICT OF PUERTO RICO**

IN RE:

**ARQUIDIOCESIS DE SAN JUAN DE
PUERTO RICO**

Debtor in Possession

CASE NO.: 18-04911 (EAG)

CHAPTER 11

**MOTION REQUESTING ORDER FOR SALE OF PROPERTY, PURSUANT TO
SECTION 363 AND 1146 OF THE BANKRUPTCY CODE, FREE AND CLEAR OF ALL
LIENS, CLAIMS, INTEREST AND ENCUMBRANCES**

TO THE HONORABLE COURT:

COME NOW, Arquidiócesis de San Juan de Puerto Rico, (“The Archdiocese”), through the undersigned attorney, and very respectfully **STATES** and **PRAYS**:

1. On August 29, 2018, the Archdiocese filed a bankruptcy petition under the provisions of Chapter 11 of the U.S. Bankruptcy Code. It had been managing its affairs and operating its business as debtor in possession pursuant to the provisions of sections §1107 and § 1108 the Bankruptcy Code, since the filing of the petition.
2. On March 18, 2019, the Court entered an Opinion and Order dismissing the instant bankruptcy case. Docket No. 352. The Debtor has appealed this Order and the same is pending before the Bankruptcy Appellant Panel for the First Circuit. Thereafter, the Debtor requested and obtained a stay pending. (Docket Nos. 358 and 400). However, out of abundance of caution and in order to maintain this Honorable Court informed the Debtor is herein filing the request for authorization to sell a property listed on Debtor’s Schedules.
3. The Debtor listed in its Schedules an interest in the following property located at Punta las Marias, 110 Calle Doncella, esq. Calle Loiza, San Juan Puerto Rico. The property is

registered as Lot No. 9,536 at page 213, Vol. 375 at the San Juan Property Registry. Its PIN Number is 041-044-169-09-001. The Debtor scheduled the value of the property in the approximate amount of \$360,000.00. Docket No. 111-2, p. 42. Its legal description in the Spanish language is as follows:

URBANA: Solar sito en el sitio Punta Las Marías, Sección Norte del barrio de Santurce de esta ciudad, marcado con el #110, con una cabida superficial de 750.00 metros cuadrados, colindando por el NORTE, su izquierda, en 30.00 metros con el solar #108 propiedad de M.B. Mannering; por el SUR, su derecha entrando, en 30.00 metros con la vieja carretera de Loíza; por el ESTE, fondo, en 25.00 metros con solar #153, propiedad de Eliza B. King Dooley y por el OESTE, en 25.00 metros con la calle Doncella.

4. The property has no registered mortgages or secured claims.
5. The Debtor herein attaches as **Exhibit 1** Title Studies for the Property. The Debtor acquired the property via a donation from Mr. Teodoro Vidal Santoni.
6. The Debtor has identified Samuel Matta (the “Purchaser”) as a potential buyer for the Property in the amount of \$360,000.00. **Exhibit 2** Purchase Option Agreement.
7. The Property is being sold for the same value that was listed on the schedules. The Debtor includes a report prepared by Ambientaliz, Inc. that demonstrates the current value condition of the property. **Exhibit 3**.
8. The transfer of the Property shall be free and clear of liens under the provisions of 11 USC 363, and exempt from the payment of taxes, stamps and vouchers, pursuant to the provisions of 11 USC 1146, if the transaction for some reason is delayed and takes place under the Plan of Reorganization.
9. Detail of Proceeds and Expenses will be as follows:

Sale of #110 Doncella Street at Punta las Marias
--

Sale Price	\$ 360,000.00	
Stams and Vouchers	\$ (496.00)	
Notarial Tariff	\$ (1,800.00)	
Brokerage Fees	\$ (14,976.00)	*
CRIM	\$ (6,471.00)	**

Net Proceeds	\$ 336,257.00
Purchaser Deposit	\$ (10,600.00)

Proceeds at Closing	\$ 325,657.00
UST Fees 1st Quarter 2019	\$ (50,000.00)
Net Proceeds	\$ 275,657.00

* Mr. Rafael Portela as approved by this Honorable Court at Docket No. 123.

**This amount is estimated and depends on the closing date.

10. The Property, as of this date, has property tax debt, in the total amount of \$5,974.78, including the first semester of the year 2019. **Exhibit 4** CRIM's Statements of Account.
11. Each of the parties to the sale will assume its own payment of expenses under the provisions of the Notary Law of Puerto Rico.
12. On August 29, 2018, the Debtor filed an application to employ a Real Estate Broker, Mr. Rafael Portela, which was supplemented on October 22, 2018. On November 8, 2018, the Court approved the retention of Mr. Rafael Portela as a Real Estate Broker for the Debtor. (Docket Nos. 6, 87 and 123).
13. Furthermore, the Debtor received from Purchaser a check in the amount of \$10,800.00 as a good faith deposit under the purchase option, which will be applied to the purchase price at the closing if the Purchaser exercises the option and buys the property as per the terms and conditions of the agreement.

14. Any amounts owed to CRIM will be paid first with the proceeds of the sale as per the terms and conditions of the agreement. See **Exhibit 2**, ¶11.
15. There are no common maintenance fees or homeowners' association dues in relation to the property, since such association does not exist.
16. Section 363(b)(1) of the Bankruptcy Code provides that "[t]he trustee, after notice and a hearing, may use, sell or lease, other than in the ordinary course of business, property of the estate." 11 U.S.C. §363(b)(1). A debtor in possession¹ is given these rights by Section 1107(a) of the Bankruptcy Code. 11 U.S.C. §1107(a). Moreover, Section 105(a) of the Bankruptcy Code provides that "[t]he court may issue any order, process, or judgment that is necessary or appropriate to carry out the provisions of [the Bankruptcy Code]." 11 U.S.C. §105(a).
17. Courts have consistently held that approval of a proposed sale of property pursuant to Section 363(b) is appropriate if the record reveals a "good business reason" for approval of the proposed sale outside of a plan. See In re Eldercare, 390 B.R. 762, 770 (Bankr. D. Conn. 2008); In re Phoenix Steel Corp., 82 B.R. 334, 335 (Bankr. D. Del. 1987) (stating that the elements necessary for approval of a Section 363 sale in a Chapter 11 case are "that the proposed sale is fair and equitable, that there is a good business reason for completing the sale and the transaction is in good faith."). The Court may find that a sound business purpose for the sale of assets outside the ordinary course of business exists when such a sale is necessary to preserve the value of assets for the estate, its creditors or interest holders.

¹ The Debtor is aware that the instant case has been dismissed since March 18, 2019, and that the Opinion and Order is pending review by the Bankruptcy Appellate Panel for the First Circuit. The Debtor is filing the instant motion out of an abundance of caution in order to maintain this Honorable Court and creditors informed.

Comm. of Equity Security Holders v. The Lionel Corp. (In re Lionel Corp.), 722 F.2d 1063 (2nd Cir. 1983).

18. Section 363(f) of the Bankruptcy Code allows a debtor to sell assets free and clear of all liens, claims, interests, charges and encumbrances (with any such liens, claims, interests, charges and encumbrances attaching to the net proceeds of the sale with the same rights and priorities therein as in the sold assets).
19. Pursuant to Section 363(m) of the Bankruptcy Code, a good faith purchaser is one who purchases assets for value, in good faith, and without notice of adverse claims. In re Mark Bell Furniture Warehouse, Inc., 992 F.2d 7, 8 (1st Cir. 1993). The good faith requirement is related to the integrity of the purchaser's conduct in the course of the sale proceedings. In re Rock Industries Machinery Corp., 572 F.2d 1198 (7th Cir. 1978).
20. Insofar as there are no objections to the Notice of this sale, the transfer of the Property to the Purchaser satisfies Section 363(f)(2) of the Bankruptcy Code. See BAC Home Loans Servicing LP v. Grassi (In re Grassi), 2011 Bankr. LEXIS 4362 (B.A.P. 1st Cir. 2011); see also Ragosa v. Canzano (In re Colarusso), 295 B.R. 166 (B.A.P. 1st Cir. 2003); FutureSource LLC v. Reuters Ltd., 312 F.3d 281 (7th Cir. 2002).
21. Cancellation of Liens and Encumbrances, and Transfer of Collateral. Pursuant to sections 363(f) and 1141(b) and (c) of the Bankruptcy Code, except as otherwise provided for in a Plan of Reorganization, the rights, title and interest in the Property shall vest in the Purchaser or its designee, free and clear of all liens, claims, encumbrances and interests.
22. The transfer of the rights, title and interest in the Property to the Purchaser or its designee, will be a legal, valid, and effective transfer of the Property, under section 363 of the Bankruptcy Code, free and clear of all liens including, but not limited to those listed above.

23. The transfer of the rights, title and interest in the Property shall be free and clear of all claims, interests (including possession), liens, leases, and/or encumbrances pursuant to 11 U.S.C. §§ 363(f) and (k), 1123(a)(5) and (b)(5), 1129(b)(2)(A)(ii) and (iii), and 1141(c) and P.R. Civ. Code Art. 1461. Pursuant to this sale all liens, leases and/or encumbrances if any are to be completely cancelled, or caused to be cancelled at the request of the Purchaser, or its designee.
24. The Court shall issue orders and writs for the transfer of title to the Purchaser or its designee, cancellation of the liens on the Property instructing the corresponding governmental units or entities, including, but not limited to, the Puerto Rico Property Registrar, the Executive Director of the Municipal Revenue Collection Center or the Secretary of the Department of the Treasury, for the cancellation of any and all liens and whose cancellation shall occur concurrently with the Payment and Transfer of Title.
25. Pursuant to the Plan and section 1146(a) of the Bankruptcy Code, if this sale for any reason is delayed and takes place after the confirmation of the plan of reorganization, the transfer of the Property to the Purchaser, or its designee, the cancellation of any liens and encumbrances over the Property, or any other transactions contemplated under the Plan shall not be subject to any stamps, vouchers, real estate transfer, mortgage recording, mortgage cancellation or other similar tax.² In accordance with Section 1146(a) of the Bankruptcy Code, (a) the issuance, transfer or exchange of any security under the Plan or the making or delivery of any instrument of transfer pursuant to, in implementation of, or as contemplated by the Plan, including any deeds, bills of sale or assignments executed in connection with any of the transactions contemplated under the Plan, or the re-vesting, transfer or sale of any real or

² Excluding notarial fees and property taxes, if any are required.

personal property of the Debtor pursuant to, in implementation of, or as contemplated by the Plan, (b) the making, delivery, creation, assignment, amendment, cancellation or recording of any note or other obligation for the payment of money or any mortgage, or other security interest under, in furtherance of, or in connection with the Plan, or (c) the making, delivery, cancellation or recording of any deed, petition requesting recordation of an order, or other instrument of transfer under, in furtherance of, or in connection with, the Plan, shall not be subject to any document recording tax, stamp tax (including without limitation, internal revenue and legal aid stamps), conveyance fee or other similar tax, mortgage tax, real estate transfer tax, mortgage recording tax or other similar tax or governmental assessment.

26. Consistent with the foregoing, public officials, including but not limited to the Puerto Rico Property Registrar, the Executive Director of the Municipal Revenue Collection Center and the Secretary of the Department of the Treasury, will be required to perform the necessary operations to record the transactions or instruments as approved and ordered by the Bankruptcy Court in accordance to the terms and conditions of the sale.
27. The Debtor submits that the Sale satisfies the “sound business reason test”, is a proper exercise of Debtor’s business judgment, and is in the best interest of the estate and should be approved.
28. Any and all proceeds from the sale of the property will be placed in a Debtor in Possession bank account to be used to fund the Debtor’s Plan of Reorganization. From the purchase price the Debtor shall pay Stamps & Vouches, Notary Fees, brokerage fees, and CRIM. The Debtor expects to have proceeds at closing in the approximate amount of \$325,657.00 which shall be held in escrow.

29. The Debtor herein submits as **Exhibit 5** a **Proposed Order** approving the sale of the property described in paragraph 2 of this Motion.

NOTICE

Within twenty one (21) days after service as evidenced by the certification, and an additional three (3) days pursuant to Fed. R. Bank. P. 9006(f) if you were served by mail, any party against whom this paper has been served, or any other party to the action who objects to the relief sought herein, shall serve and file an objection or other appropriate response to this paper with the clerk's office of the United States Bankruptcy Court for the District of Puerto Rico. If no objection or other response is filed within the time allowed herein, the paper will be deemed unopposed and may be granted unless: (i) the requested relief is forbidden by law; (ii) the requested relief is against public policy; or (iii) in the opinion of the court, the interest of justice requires otherwise.

IF YOU DO NOT FILE AN OBJECTION TO THE MOTION, THE SALE OF THE PROPERTY WILL TAKE PLACE UNDER THE TERMS AND CONDITIONS OF THIS MOTION UNDER SECTION 363(F) OF THE BANKRUPTCY CODE.

WHEREFORE, Debtor hereby request that the Court enter the order approving the sale of the above mentions lot free and clear of all liens, subject to oppositions being timely filed and grant such relief as is just and proper.

RESPECTFULLY SUBMITTED.

In San Juan, Puerto Rico, this 2nd day of May, 2019.

I HEREBY CERTIFY that on this same date I electronically filed the foregoing through the CM/ECF system, which will send notification of such filing to the parties therein registered to receive Notice including the US Trustee and by first class mail to Ms. Mariana Carreras and Ms. Eglantina Astor Acosta as per their address of record, to the secured creditors, to governmental entities and the twenty (20) largest unsecured creditors as approved by the Court.

- **MARTHA L ACEVEDO PENUELA** martha.acevedo@oneillborges.com, docket_clerk@oneillborges.com;martha.acevedo@ecf.courtdrive.com;milagros.pabon@oneillborges.com
- **FERNANDO E. AGRAIT** agraitfe@agraitlawpr.com
- **HERMANN D BAUER ALVAREZ** herman@oneillborges.com, rebeca.rodriquez@oneillborges.com;docket_clerk@oneillborges.com;puerto-rico-counsel-8138@ecf.pacerpro.com;hermann.bauer@ecf.courtdrive.com

- **HERMANN D BAUER ALVAREZ** herman.bauer@oneillborges.com, rebeca.rodriguez@oneillborges.com;docket_clerk@oneillborges.com;puerto-rico-counsel-8138@ecf.pacerpro.com;hermann.bauer@ecf.courtdrive.com
- **ANTONIO BAUZA SANTOS** antonio.bauza@bioslawpr.com
- **GERMAN BRAU RAMIREZ** german.brau@bioslawpr.com, dannette.negron@bioslawpr.com;germanbrau@hotmail.com
- **JOSE R CINTRON RODRIGUEZ** j-cintron-djur@prepa.com
- **CARMEN D CONDE TORRES** notices@condelaw.com, conde.associates@gmail.com
- **CHARLES ALFRED CUPRILL** cacuprill@cuprill.com, ccuprill@cuprill.com;docket@cuprill.com;luis@epacarrasquillo.com
- **VERONICA DURAN CASTILLO** vduran@bppr.com, duranvero@gmail.com
- **CARMEN PRISCILLA FIGUEROA BELL** cfigueroa@crimpr.net, cpfbkey@gmail.com
- **MARY ANN GANDIA** gandialaw@gmail.com
- **ARTURO GONZALEZ MARTIN** agm017@yahoo.com, agm017@gmail.com
- **MONSITA LECAROS ARRIBAS** ustpreion21.hr.ecf@usdoj.gov
- **CARLOS A QUILICHINI PAZ** quilichinipazbkc@gmail.com
- **ALFREDO F. RAMIREZ MACDONALD** alfredo.ramirez@oneillborges.com, marta.koplik@oneillborges.com
- **MIGDA L RODRIGUEZ COLLAZO** bankruptcyjusticia.gobierno.pr@gmail.com, mlrcbankruptcy@gmail.com
- **JUAN A SANTOS BERRIOS** santosberriosbk@gmail.com, bkcsantosb@gmail.com;bksantosberrios2@gmail.com
- **JUAN MANUEL SUAREZ COBO** suarezcobo@gmail.com, pennyrose@legalpartnerspr.com;ecf.suarezcobo@gmail.com;R40319@notify.bestcase.com;noemi@legalpartnerspr.com;maribel@legalpartnerspr.com;cgonzalez@legalpartnerspr.com
- **LUIS M SUAREZ LOZADA** suarez@caribe.net, suarezlozadalawoffices@gmail.com;luissuarezlozada@gmail.com
- **David A. Samole** das@kttlaw.com
- **US TRUSTEE** ustpreion21.hr.ecf@usdoj.gov
- **LUISA S VALLE CASTRO** notices@condelaw.com, ls.valle@condelaw.com,conde.associates@gmail.com,sussette1@hotmail.com
- **WILLIAM M VIDAL** william.m.vidal@gmail.com

C. CONDE & ASSOC.

Attorneys for Debtor
254 San Jose Street, 5th Floor
Old San Juan, Puerto Rico, 00901
Tel. 787-729-2900/ Fax. 787-729-2900
S/Carmen D. Conde Torres
Carmen D. Conde Torres
USDC No.: 207312
Email: condecarmen@condelaw.com



Calle Fernando Calder #454 Urb. Roosevelt S.J. Puerto Rico 00918-2
T: (787) 753-0555 F: (787) 250-1855
E: jgitle@prtc.net

ESTUDIO DE TITULO

CASO: TEODORO VIDAL SANTONI
RE: Camille Arroyo / AMG, Inc.

FINCA #9538, inscrita al folio 52 del tomo 242 de Santurce Norte (Sección I de San Juan).

DESCRIPCION:

URBANA: Solar sito en el sitio Punta Las Marías, Sección Norte del barrio de Santurce de esta ciudad, marcado con el #110, con una cabida superficial de 750.00 metros cuadrados, colindando por el NORTE, su izquierda, en 30.00 metros con el solar #108 propiedad de M.B. Mannering; por el SUR, su derecha entrando, en 30.00 metros con la vieja carretera de Loíza; por el ESTE, fondo, en 25.00 metros con solar #153, propiedad de Eliza B. King Dooley y por el OESTE, en 25.00 metros con la calle Doncella.

ENCLAVA: Una casa de una sola planta, que consta de sala-comedor, cuarto dormitorios, un baño, cocina, barra, balcón, cuarta de servicio y garaje.

ORIGEN: Se segrega de la finca #6102, inscrita al folio 95 del tomo 124 de Santurce Norte.

PROPIETARIO REGISTRAL: TEODORO VIDAL SANTONI, mayor de edad, soltero, quien adquiere por compra a los esposos Guillermo Santiago Navedo y Graciela Tilén De Jesús, por el precio de \$37,150.00. Según escritura #1, otorgada en San Juan, el 24 de enero de 1962, ante Herman W. Colberg, inscrita al folio 213 del tomo 375 de Santurce Norte, inscripción 10ma.

CARGAS Y GRAVAMENES:

Por su Procedencia: LIBRE.

Por sí: LIBRE.

BITACORA:

ASIENTO 2017-082576-SJ01, de fecha 24 de julio de 2017: Presentada y Pendiente de Despacho: Escritura #33, sobre testamento, otorgada en Bayamón, el 27 de diciembre de 2012, ante Juan Reyes Rodríguez, mediante la cual Teodoro Vidal Santoni, mayor de edad, soltero, deja en herencia, a título de legado, esta propiedad a la institución "Arzobispado de San Juan", también conocido como Iglesia Católica Apostólica y Romana de Puerto Rico, Arquidiócesis de San Juan.

Se acompaña Instancia de fecha 6 de julio de 2017, mediante la cual por fallecimiento del testador se solicita se inscriba esta finca a favor del Arzobispado de San Juan.

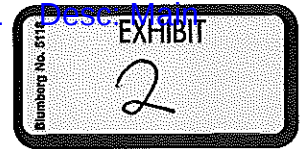
Se acompaña además Certificación de Cancelación de Gravamen del Departamento de Hacienda en la que se valora esta finca en \$325,000.00, Certificación Negativa de ASUME, Certificado de Defunción y Certificación del Tribunal Supremo, Oficina del Director de Inspección de Notarías.

OBSERVACION: Lo anterior no comprende una calificación de este documento, ni presupone que el mismo será inscrito.

REVISADOS: Embargos por Contribuciones, Embargos Federales, Sentencias y Bitácora Electrónica. En esta Sección se ha establecido un sistema computadorizado de operaciones. Esta Corporación no se hace responsable por errores u omisiones en la entrada de datos en el sistema de computadora.

Este estudio ha sido realizado el 14 de noviembre de 2018, a las 8:26 a.m., en la Sección I de San Juan, del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

JGI TITLE SERVICE, INC.
JGITS/mr #98883 Cotejado por: C 9538_SNO_E17 F-mr



CONTRATO DE COMPRAVENTA

Este Contrato se otorga por y entre **La Iglesia Católica, Apostólica y Romana en Puerto Rico, Arquidiócesis de San Juan de Puerto Rico**, representada en este acto por su Vicario General y Moderador de la Curia, reverendo Padre Alberto Figueroa Morales, en adelante denominado la "Vendedora"; y Samuel Matta y Lissete Serrano, en adelante denominada la "Compradora".

DECLARAN

POR CUANTO, la Vendedora es dueña del bien inmueble que se describe en el párrafo Primero de este Contrato, sito en Punta Las Marías, Sección Norte del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida registral de 750 metros cuadrados (la "Propiedad"); y

POR CUANTO, la Compradora interesa comprar de la Vendedora la Propiedad bajo los términos y las condiciones que aquí se establecen:

AHORA, POR TANTO, las partes de este Contrato por este medio convienen como sigue:

1. Descripción de la Propiedad: La Vendedora es dueña en pleno dominio de la Propiedad ubicada en el #110 de la calle Doncellá, Sección Norte del barrio de Santurce de la ciudad de San Juan, Puerto Rico con una cabida registral de 750 metros cuadrados.

2. Acuerdo de Compraventa: La Vendedora por este medio acuerda venderle a la Compradora y la Compradora acuerda comprarle a la Vendedora la Propiedad sujeto a los términos aquí contenidos, por el precio de **TRESCIENTOS SESENTA MIL DOLARES (\$360,000.00)**.

3. Pago Inicial: Al momento de la firma de este Contrato la Compradora le entrega a la Vendedora la suma de \$10,800.00 para ser acreditado al precio de la compraventa.

4. Fecha de Cierre de la Compraventa: El cierre de la compraventa se habrá de llevar a cabo no más tarde de treinta (30) días a partir de la fecha de la última firma registrada en este Contrato. La Compradora podrá extender el cierre de la compraventa por dos (2) periodos consecutivos adicionales de treinta (30) días cada uno mediante pagos adicionales ("Pagos Adicionales") de \$3,600.00 por cada extensión. El pago por la primera extensión deberá ser entregado a la Vendedora no más tarde de diez (10) con anterioridad a la fecha en que está pautada la fecha de cierre y el pago por la segunda extensión deberá ser entregado con diez (10) días de anterioridad a la fecha de vencimiento de la segunda extensión.

5. Financiamiento para la Compraventa: La Compradora representa que no requerirá financiamiento para la compra de la Propiedad.

6. Confiscación del Pago Inicial y Remedios: Si la Compradora no cierra la compra de la Propiedad en o antes de la fecha provista en este Contrato o antes de la fecha de

Handwritten initials: gm, L.S., and another signature.

vencimiento de cualquiera de las extensiones, por razones no atribuibles a la Vendedora, la Vendedora podrá dar por terminado el Contrato mediante notificación por escrito a la Compradora con diez (10) días de antelación y habrá de retener el Pago Inicial y Pago Adicionales como compensación por haber concedido a la Compradora el derecho de compra de la Propiedad, si la Compradora no cierra la compraventa en esos diez (10) días.

SM

7. **Negación:** La Vendedora no tendrá responsabilidad ni obligación alguna frente a la Compradora, sus sucesores o causahabientes, ni frente a ningún tercero, y la Vendedora no le hace ninguna representación a la Compradora con relación a la idoneidad de la Propiedad para ningún propósito.

AS

8. **Notificación para Fecha de Cierre:** La Compradora deberá notificar la fecha de Cierre suministrándole una notificación escrita a la Vendedora no más tarde de diez (10) días con antelación a la fecha límite para realizar el Cierre. Al momento en que envíe la Notificación, la Compradora deberá especificar una fecha de cierre que sea mutuamente conveniente para ambas partes, pero que no será más tarde de la fecha límite para realizar el Cierre. La Notificación deberá ser por correo certificado con acuse de recibo y franqueo prepago o correo electrónico a las direcciones que se proveen en el párrafo 16 de este Contrato.

act

- a) La consumación de la compraventa de la Propiedad no está condicionada o sujeta a que Compradora obtenga financiamiento, permisos o autorizaciones de cualquier naturaleza.
- b) En la eventualidad de que, habiendo la Compradora notificado una fecha de Cierre según lo dispuesto en este Contrato, la compraventa no se pudiese consumir en la Fecha de Cierre originalmente pactada por las partes por causas ajenas a la voluntad de la Vendedora y Compradora, las partes reconocen y acuerdan que continuarán obligadas a consumir la transacción de compraventa, y diligentemente harán las gestiones necesarias para acordar una nueva Fecha de Cierre para consumir la transacción.

9. **Condiciones de Titularidad:** Al momento del Cierre la Vendedora le traspasará a la Compradora el título sobre la Propiedad, válido y mercadeable, en pleno dominio, libre de hipotecas mediante escritura de compraventa. En caso de que por alguna razón la Vendedora se vea imposibilitada de entregar a la Compradora un título según lo dispuesto anteriormente, la Vendedora le devolverá la totalidad de los dineros entregados como Pago Inicial dentro de cinco (5) días laborables a partir de la fecha en que se hubiese acordado el Cierre.

10. **Pago del Precio de Compra:** La Compradora habrá de pagar el Precio de Compra de la Propiedad al momento del Cierre de la manera siguiente:

- (a) El Pago Inicial y Pagos Adicionales, si algunos, se aplicarán al precio de Compra; y
- (b) La suma restante, que representa el saldo del Precio de Compra, se le pagará a la Vendedora en su totalidad mediante cheque bancario certificado o cheque de Gerente de Banco girado a favor de la Vendedora.

11. Ajustes: Todas las contribuciones sobre la propiedad inmueble impuestas o pendientes de ser impuestas sobre la Propiedad que sean atribuibles a cualquier periodo de tiempo anterior a, y hasta la fecha de Cierre, serán por cuenta y cargo de la Vendedora, y de la Fecha de Cierre en adelante serán por cuenta y cargo de la Compradora.

12. Gastos de Cierre: Los gastos de cierre, derechos registrales y gastos relativos a la Escritura de Compraventa de la Propiedad se pagarán de la manera siguiente:

- SM
- L.S.
- mt
- (a) La Vendedora seleccionará el Notario que habrá de otorgar la escritura de Compraventa y pagará la totalidad de los Honorarios Notariales.
 - (b) Los sellos de Rentas Internas que se deberán cancelar en el original de la Escritura de Compraventa serán por cuenta de la Vendedora.
 - (c) Los sellos de Rentas Internas que se deberán cancelar en la copia certificada de la Escritura de Compraventa y derechos registrales serán por cuenta de la Compradora.
 - (d) La Compradora será responsable por cualquier otro gasto relacionado con la compra de la Propiedad incluyendo, pero no limitado a, gastos de tasación, financiamiento, pólizas de seguro de título y otros.

13. Corredor: Las partes reconocen que el único corredor de bienes raíces que ha intervenido en esta transacción es Rafael Portela en representación de AMG, Inc. con licencia de bienes raíces E-40, cuya compensación habrá de ser pagada por la Vendedora. Las partes reconocen y acuerdan que el corredor está actuando únicamente como agente en la venta y no es responsable por defectos de construcción, vicios ocultos, instalaciones eléctricas o de plomería, por defectos o vicios en el título de la Propiedad, por permisos o por incumplimientos de las partes o por cualquier controversia que pueda surgir entre la Vendedora o Compradora.

14. Condición de la Propiedad: La Compradora manifiesta que ha inspeccionado la propiedad y tienen conocimiento de su condición actual. La Compradora reconoce que la Vendedora no le ha hecho representación alguna en cuanto a la condición física de la propiedad y que habrá de recibir la Propiedad al otorgamiento de la correspondiente Escritura de Compraventa en sustancialmente las mismas condiciones que se encuentra actualmente, excepto por el desgaste usual y ordinario.

15. Expropiación: En la eventualidad de que previo al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa toda o parte de la Propiedad pueda estar envuelta en procedimiento de expropiación por parte de agencias gubernamentales, o cualquier notificación al efecto sea recibida por la Vendedora, ésta procederá de inmediato a informárselo a la Compradora, quien a su sola discreción podrá cancelar este Contrato mediante notificación al efecto dada a la Vendedora y requerir el reembolso inmediato del Pago Inicial, quedando en ese caso ambas partes relevadas de sus mutuas responsabilidades y obligaciones bajo este Contrato. Si la Compradora no ejerce su derecho a cancelar el Contrato según lo aquí expuesto, podrá proceder con el Cierre pagando la totalidad del precio de compraventa y la Vendedora le

asignará los beneficios que le correspondan como consecuencia de tal expropiación.

16. Notificaciones: Cualquier notificación, comunicación o requerimiento que pueda o deba hacerse de acuerdo a los términos y condiciones del presente Contrato, se enviará por correo certificado con acuse de recibo y franqueo prepagado o por correo electrónico a las siguientes direcciones:

S.M.
A la Vendedora: La Iglesia Católica Apostólica y Romana en PR
Arquidiócesis de San Juan
Vicaría de Asuntos Económicos
P.O. Box 9021967
San Juan, Puerto Rico 00902-1967

Email: sandraro@arqsi.org

L.S.
A la Compradora: Samuel Matta y Lissete Serrano
Urb. River Valley Park
90 Calle Jacaguas
Canovanas, Puerto Rico 00729

OST
Email: sammybluemoon@gmail.com

Con Copia A: Allied Management Group, Inc.
P.O. Box 191117
San Juan, Puerto Rico 00919-1117

Email: rafaport@aol.com

17. Cesión: Los derechos de la Compradora bajo este contrato no podrán ser cedidos sin el previo consentimiento de la Vendedora.

18. Acuerdos, Modificaciones: Este contrato contiene todos los acuerdos entre las partes y solo se podrá modificar por escrito con el consentimiento de ambas partes. El Contrato obliga a las partes, a sus sucesores y a sus causahabientes.

19. Confidencialidad: Las partes acuerdan que no habrán de divulgar los términos de este Contrato a ninguna persona o entidad no relacionada con las partes a menos que le sea requerido mediante orden judicial, en cuyo caso la parte a quien así se le requiera se lo habrá de notificar a la otra parte.

[FIRMAS EN LA SIGUIENTE PAGINA]

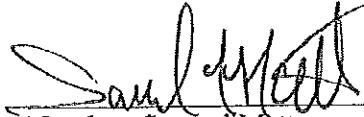
Y PARA QUE ASI CONSTE, las partes otorgan este Contrato en la(s) fecha(s) indicada(s) más adelante.

La Vendedora

La Compradora



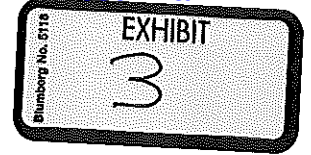
Nombre: Reverendo Padre Alberto Figueroa
Título: Vicario General y Moderador de la Curia
Fecha: 16 de agosto de 2018



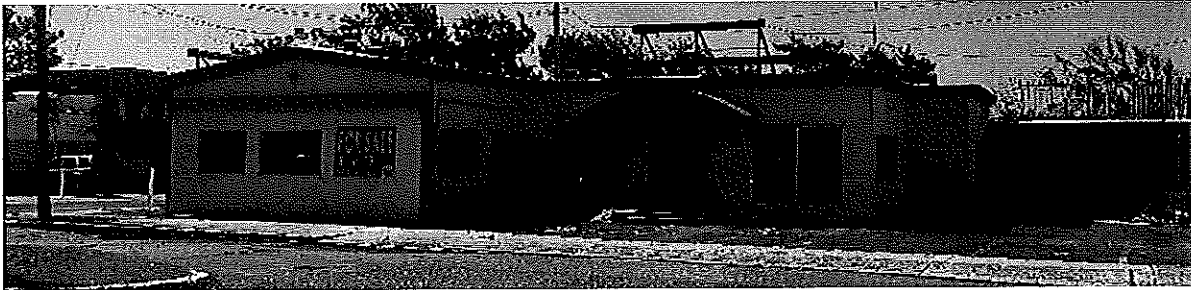
Nombre: Samuel Matta
Título: Principal
Fecha: 4 de agosto de 2018



Nombre: Lissete Serrano
Título: Principal
Fecha: 4 de agosto de 2018



Resumen Ejecutivo de Valoración de Condiciones Existentes



Propiedad en Punta Las Marías

110 Calle Doncella, esq. Calle Loíza

San Juan, PR

26 de junio de 2018

Preparado para: Sr. Samuel Matta

Preparado por: Ambientaliz, Inc.
Antonsanti 1517 Calle Cavaliere
San Juan, PR, 00927
Tel. 787-402-1323
ambientaliz@gmail.com



Propósito

El Sr. Samuel Matta es un empresario interesado en adquirir la propiedad localizada en el 110 Calle Doncella, esquina Calle Loíza en el Sector de Punta Las Marías de San Juan. La propiedad a la fecha de este informe ésta abandonada y desocupada, habiendo sido donada a la Arquidiócesis de San Juan como parte de la herencia del Sr. Teodoro Vidal Santoni. Para poder hacer una oferta razonable de compra, el Sr. Matta nos solicita una evaluación profesional de las condiciones existentes de la propiedad, su posible desarrollo y los posibles costos de desarrollo. Este informe cumple con ambos requisitos, definiendo las observaciones del inmueble con el fin de determinar la condición actual y el potencial desarrollo de la misma.

Tabla de Contenido

Propósito..... Error! Bookmark not defined.

Tabla de Contenido..... Error! Bookmark not defined.

I. Observaciones de Campo..... 3

II. Plano de Situación (Plot Plan)..... Error! Bookmark not defined.

III. Conclusiones y Recomendaciones Error! Bookmark not defined.

IV Costos probables Error! Bookmark not defined.

Observaciones de Campo

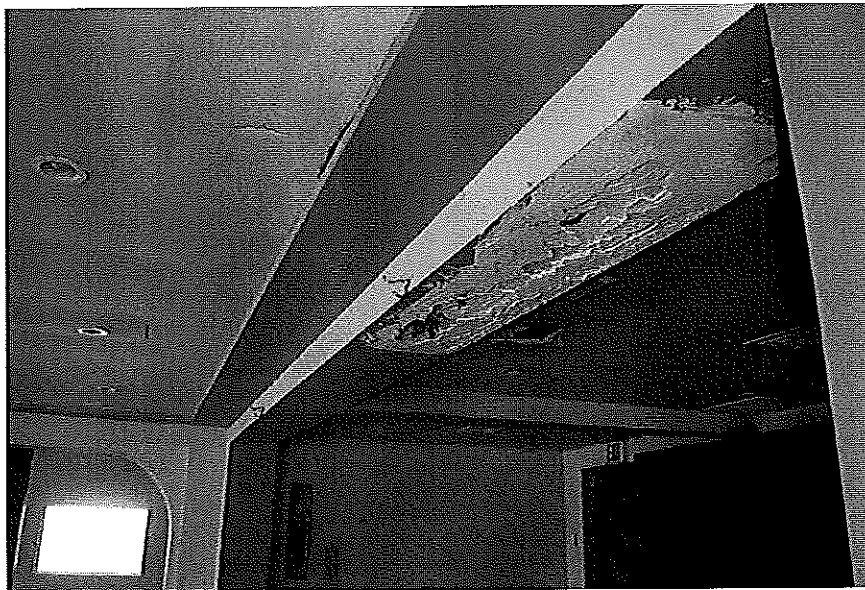
1. Area del Solar: 750 metros cuadrados¹ (746.1457 mc según CRIM)
2. Condición del solar: Construido y abandonado, con tres estructuras de hormigón y bloques, con techos en cemento, madera y paneles de metal.
3. Características del Solar: El solar es de esquina y tiene su patio delantero (sur) hacia la Calle Loíza, con áreas de estacionamiento asfaltadas en el patio delantero y el patio lateral izquierdo (oeste) hacia la Calle Doncella.
4. Zonificación: CT-2 (Comercial Turístico) Mapa San Juan 3E de 2 de marzo de 2014
5. Zona de Inundabilidad: AE (Áreas susceptibles a inundaciones por el evento de inundación del uno por ciento determinado por métodos detallados. **A esta zona aplican los requisitos obligatorios para la adquisición de seguros de inundación.**) FEMA Mapa 72000C0360J
6. Condiciones observables ambientales: Se recomienda hacer un análisis de presencia de plomo y asbesto debido a la edad de la estructura principal. Hay una alta probabilidad de presencia de plomo en las paredes. Para asbesto se requiere un estudio especializado de las losas, pegas y terminaciones presentes.
7. Area bruta de piso: 4,348 pies cuadrados (53% del solar).
8. Usos anteriores: Restaurante chino en edificio principal. Vivienda en edificios accesorios.
9. Descripción de estructuras:
 - a. Edificio Principal – Estructura de un piso, en hormigón y bloques, con techo de hormigón armado (1,500 pc) y techo de madera (vigas y paneles) y paneles de metal (1,710 pc). Esta parte de la estructura con techo de madera parece haber sido una ampliación de la estructura original de hormigón. Las ventanas de esta estructura son

¹ Información provista por Informe de Tasación preparado por IS Appraiser Group PSC.

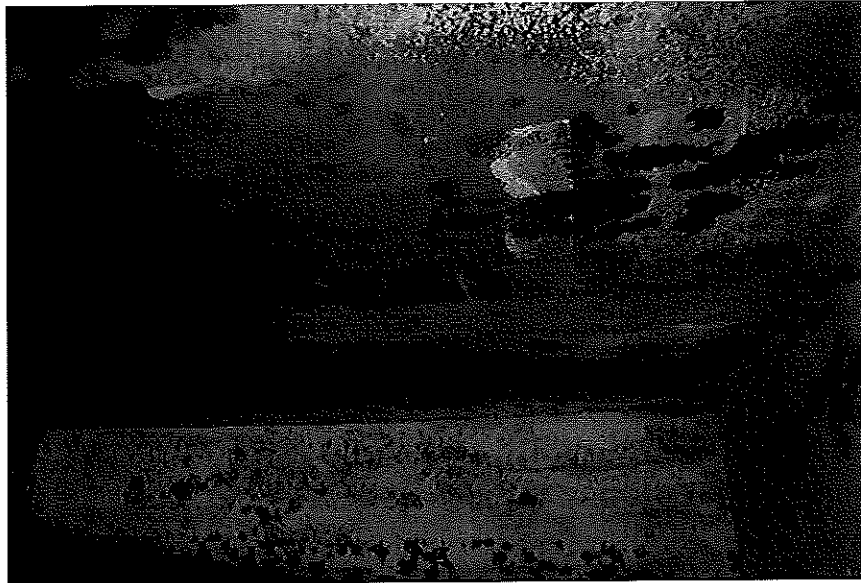
de paneles de acrílico con marco de aluminio y no tiene sistemas de seguridad en las mismas.

- b. Edificios accesorios – la propiedad tiene dos edificios accesorios. El primero , en hormigón, bloques de cemento y bloques de mampostería, está en el patio posterior, con un área de ocupación de 378 p.c. El techo de esta estructura es de cemento. Esta estructura está en violación de los requisitos de patio posterior para el distrito de zonificación RT-1. El segundo edificio accesorio, en hormigón, bloques y bloques de mampostería, ubica en el patio lateral derecho y patio posterior. Su techo es en metal. Su área de ocupación es de 768 p.c. Esta estructura está en violación de los requisitos de patio posterior/ lateral de un distrito RT-1.

10. Condiciones observadas:



Plafones en "gypsum board" deteriorados y con humedad. Estos plafones están ubicados en la estructura principal con techo de hormigón.



Condición de Salud - Hongo negro por humedad en paredes y techo.



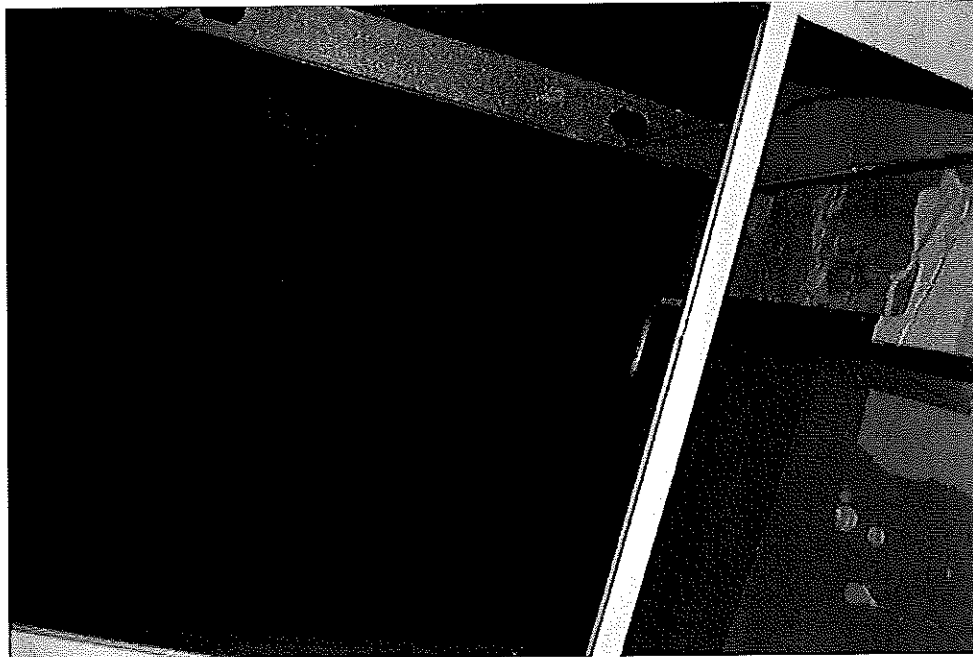
Condición de Salud – Hongo negro por humedad en paredes y techo.



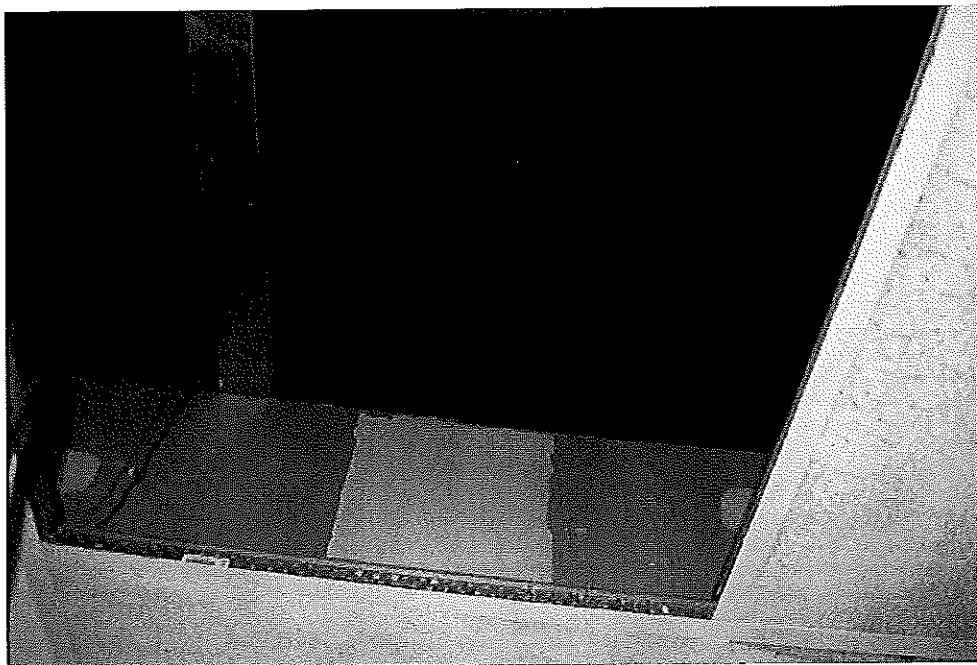
Condición de seguridad- hueco en techo de madera y plafón de yeso causado por huracán María en septiembre 20 de 2018.



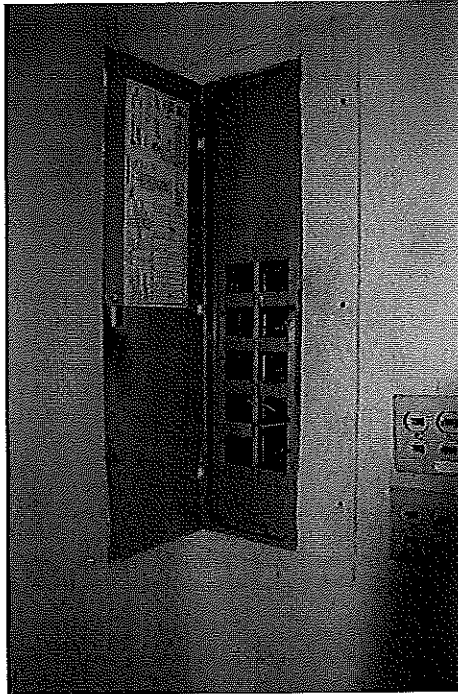
Baños desmantelados e inoperantes.



Techo de madera en ampliación oeste del edificio principal (1,710 pc). La madera tiene hongo y daño de humedad. La construcción es inapropiada e improvisada.



Condición de salud – hongo en las puertas.



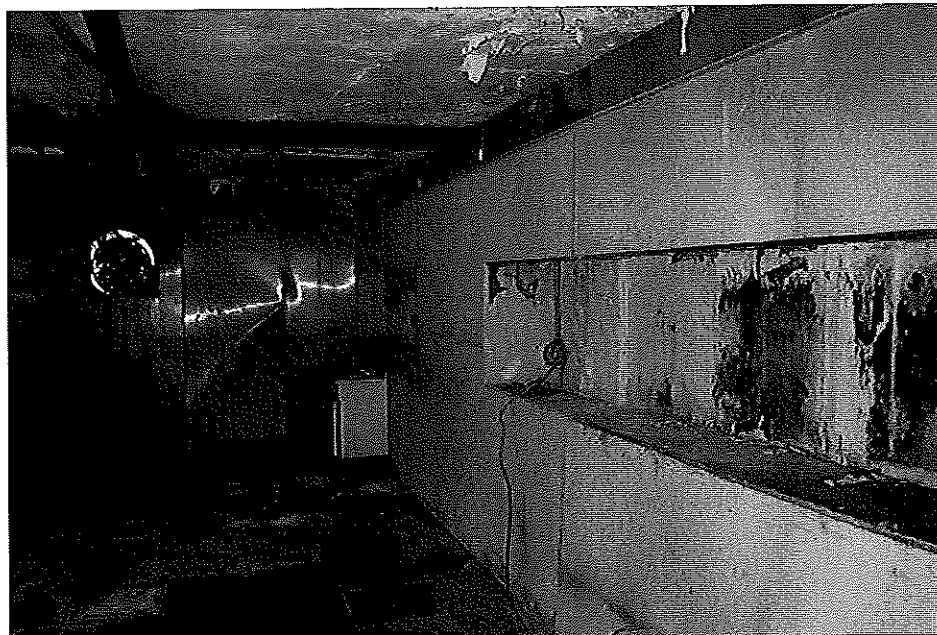
El panel eléctrico está vacío. Sistema eléctrico es inoperante.



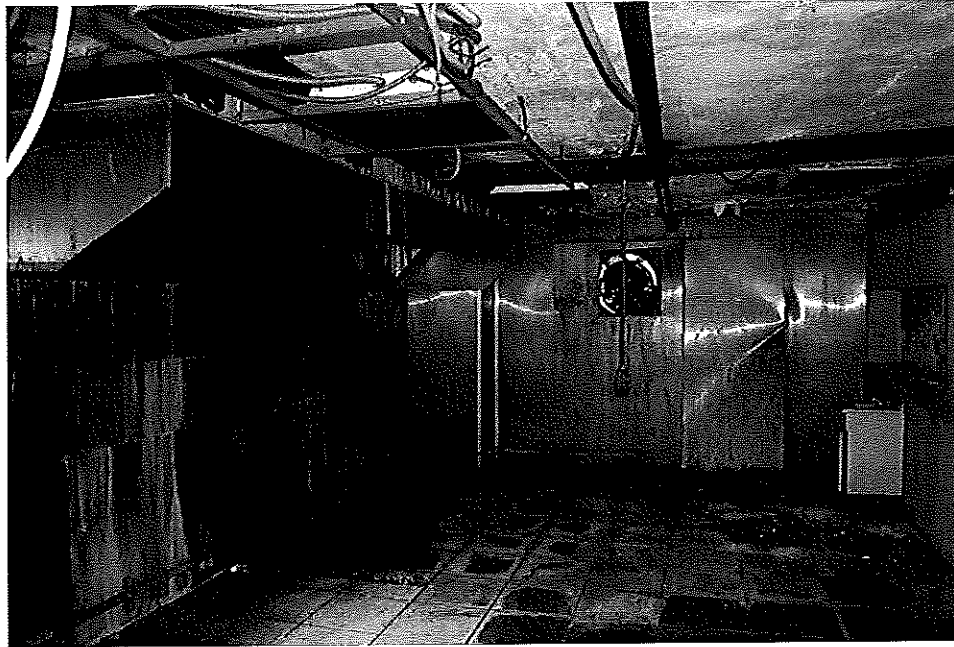
Paredes de paneles de madera y paneles FRP deterioradas y con humedad. Plafones acústicos dañados por viento, hongo y humedad.



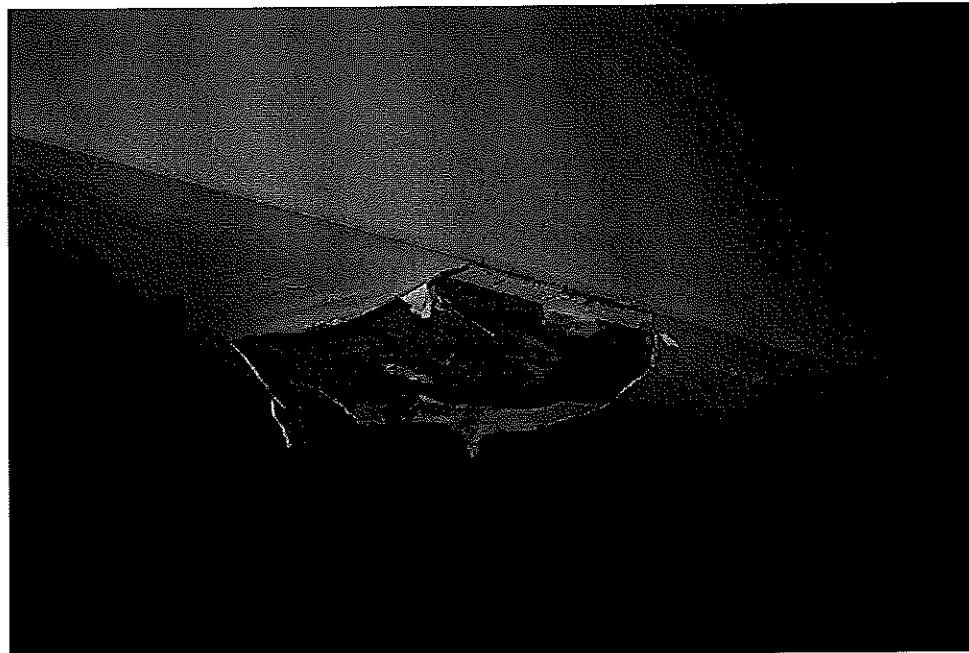
Condición de Salud – Hongo negro presente en paredes del área de la cocina. También en el piso se observa el hongo. Se observan además conexiones eléctricas realizadas fuera de código e improvisadas por todo el edificio.



El techo de cemento de la estructura principal (área de la cocina) tiene vigas de acero de refuerzo. Estas vigas están deterioradas y no tienen apoyo vertical alguno que las refuerze. Hay penetraciones en el techo para sistemas mecánicos que comprometen la estructura del techo y crean filtraciones. El techo tiene filtraciones visibles por grietas.



Area de la cocina con humedad en el piso y techo. Vigas de acero de refuerzo en el techo. Campana y paredes de la misma tienen gran acumulación de grasa remanente del restaurante chino que hubo en el local.



Vigas de refuerzo en acero recubiertas con paneles de yeso, con deterioro por agua



Condición de techo de cemento sobre sistema de paneles acústicos. Se observa humedad en los acústicos y el cemento.



Humedad en los techos de cemento. El empañetado del plafón está comprometido por la humedad.



En el área de la cocina y salida posterior, manchas de grasa de cocina en paredes. También hay sistemas eléctricos que no cumplen con código y que fueron improvisados.





Manchas de humedad en el piso y hongo en grasa de cocina. También se nota una excavación en el piso que se usó improvisadamente para correr tuberías de equipos de cocina al exterior.

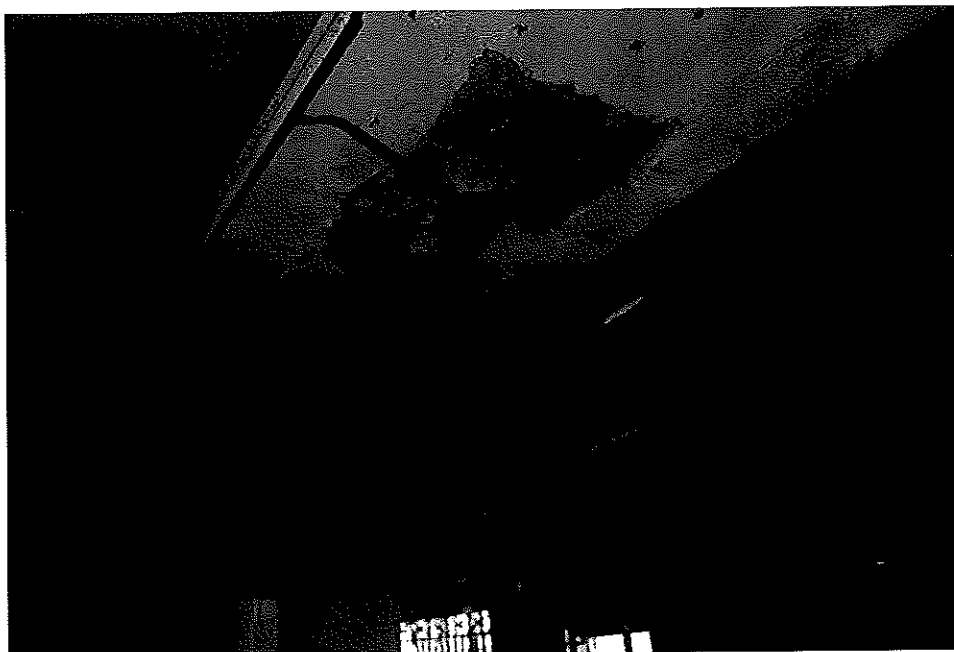




Condición de cocina



Condición de techos de hormigón con hongo, humedad y grietas.

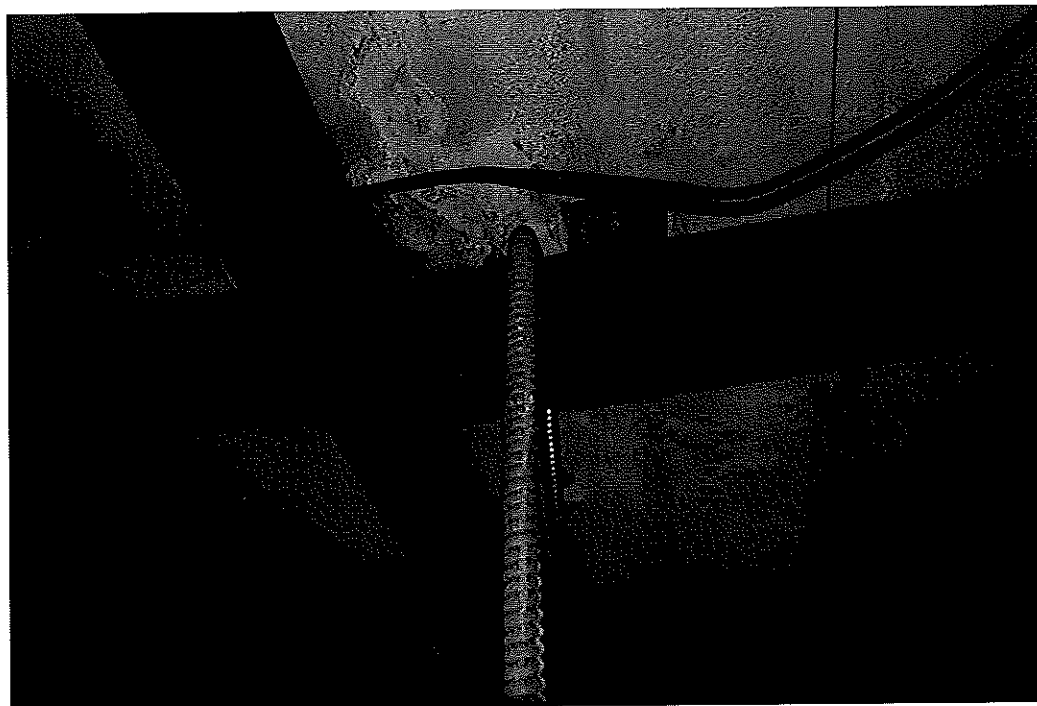


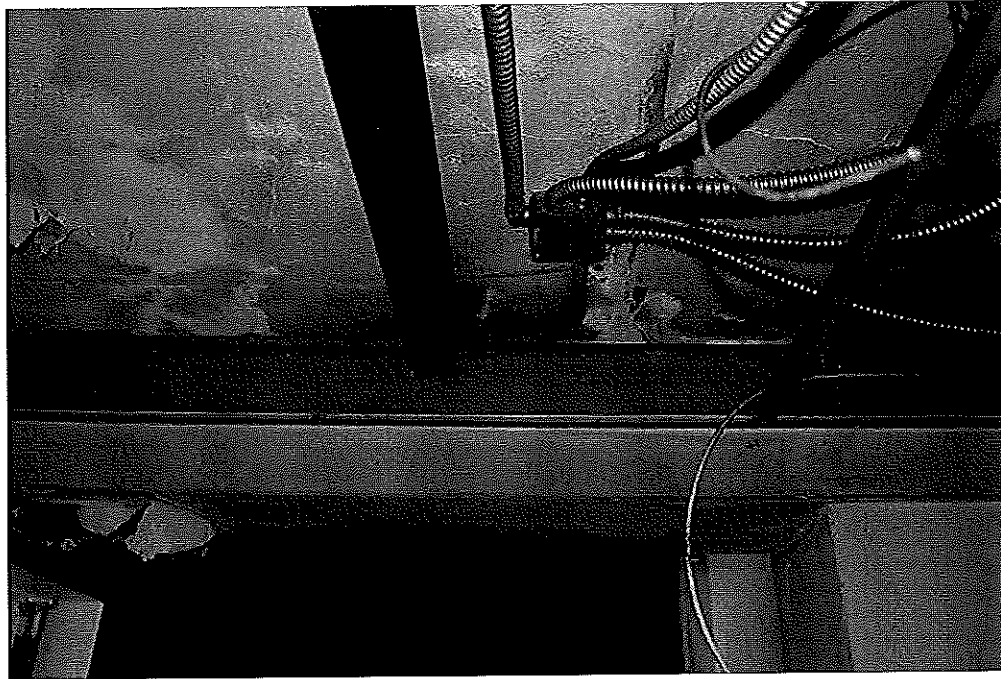
Vigas de acero para refuerzo del techo en cocina y conexiones eléctricas fuera de código.



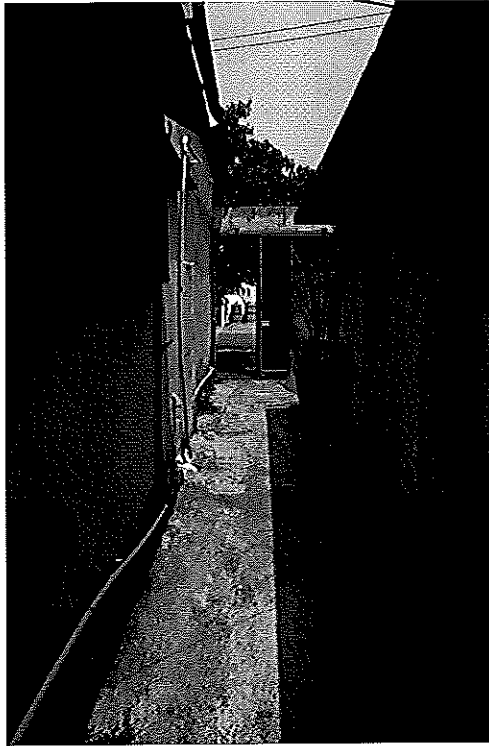


Condición de humedad y refuerzo del techo de cocina.

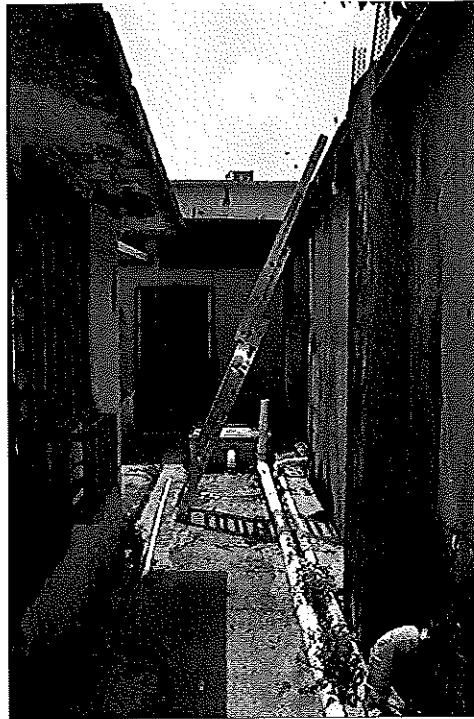




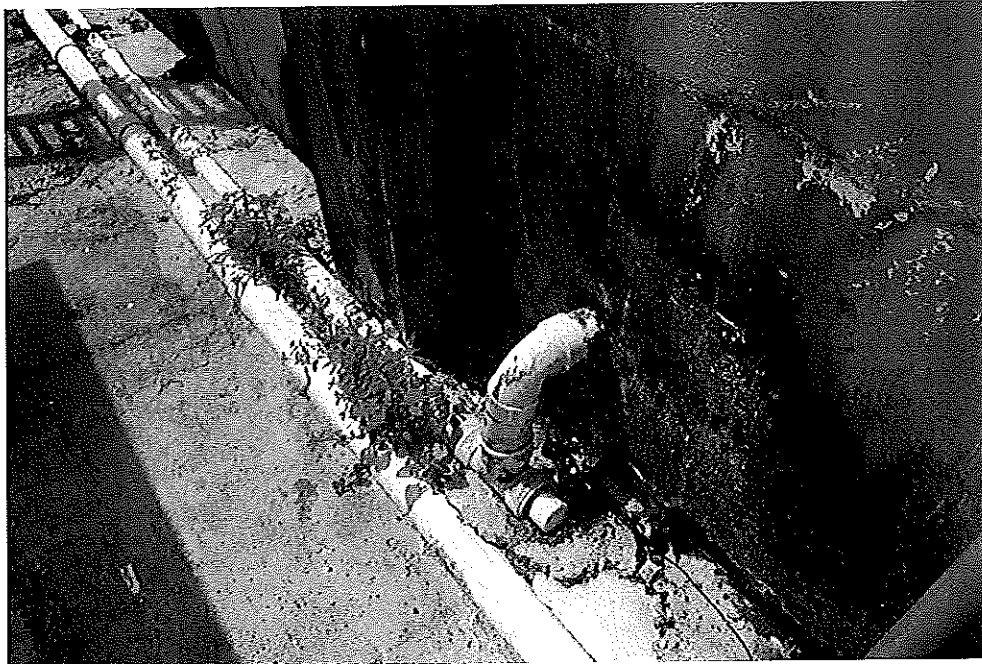
Rejas usadas en el techo de madera y paneles acústicos rotos.



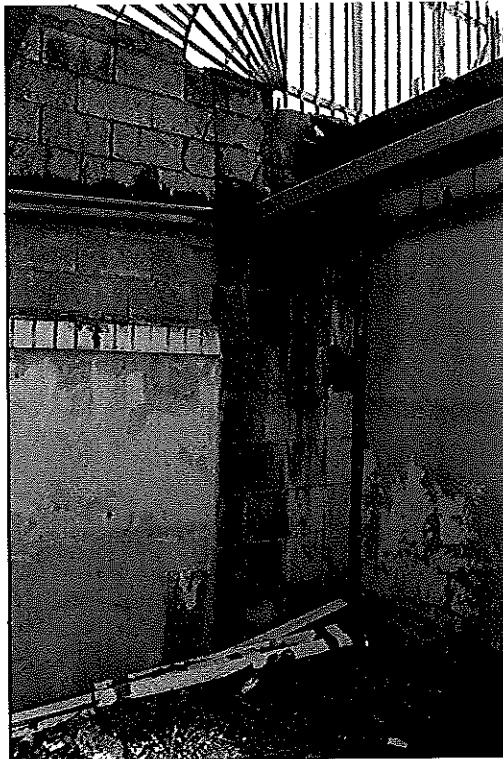
Edificio principal a la izquierda y edificio accesorio a la derecha, con una separación entre edificios de unos 8 pies.



Trampa de grasa detrás del edificio principal



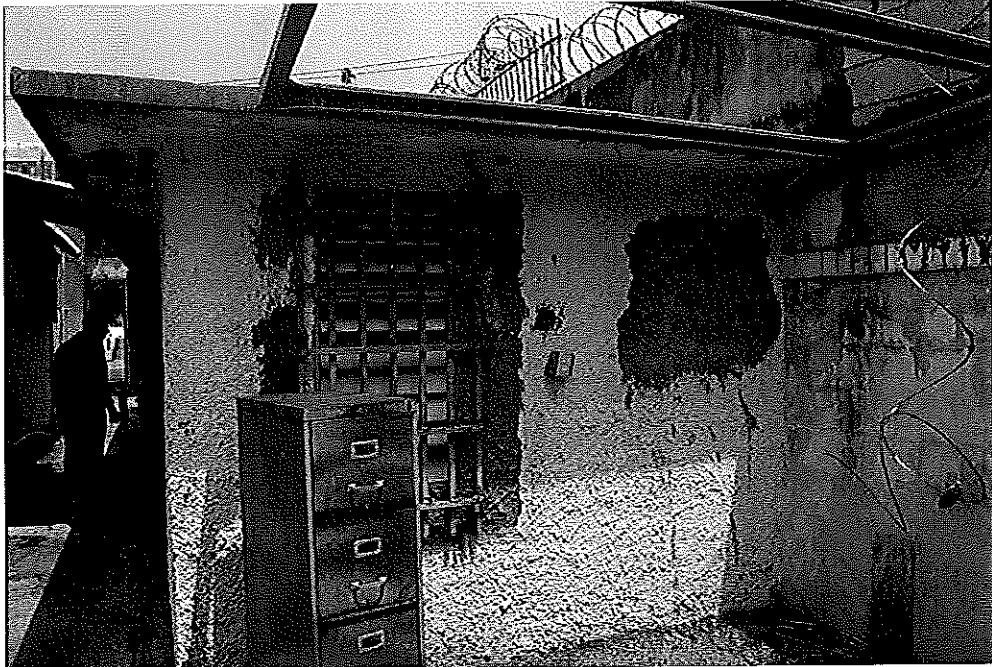
Sistemas improvisados para trampa de grasa de la cocina. Humedad y hongo en paredes exteriores.



Condiciones de seguridad estructural – combinación de materiales (bloques de cemento y de mampostería) improvisada y sin estructura pone en riesgo la integridad estructural.



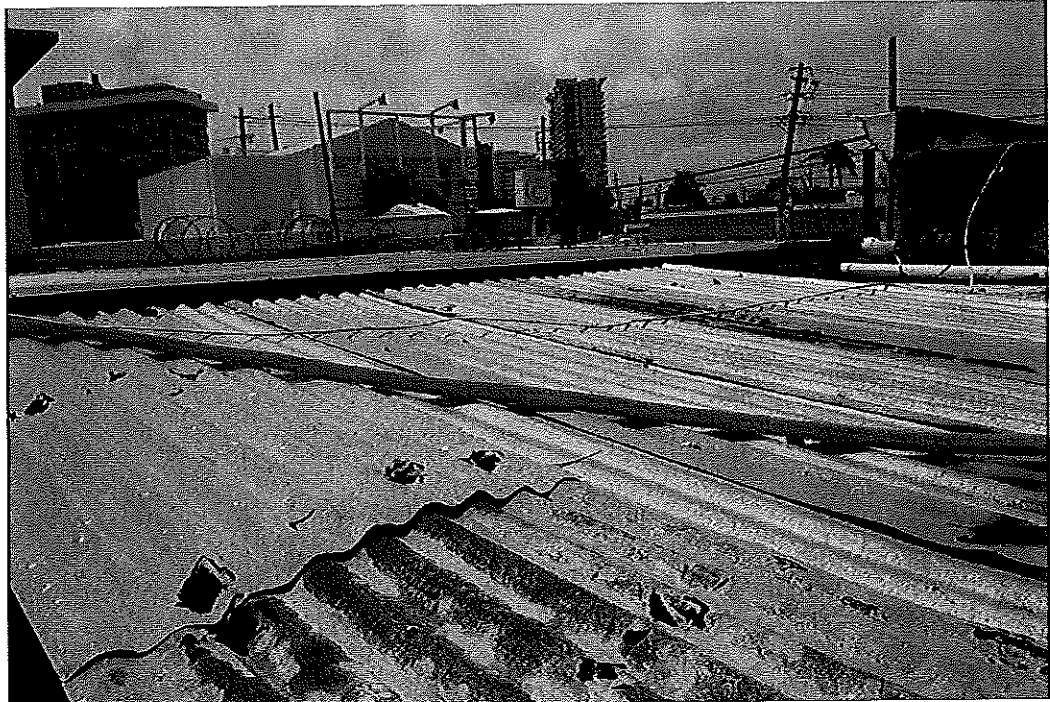
Condiciones de seguridad estructural – construcciones improvisadas de riesgo estructural en edificio accesorio posterior.



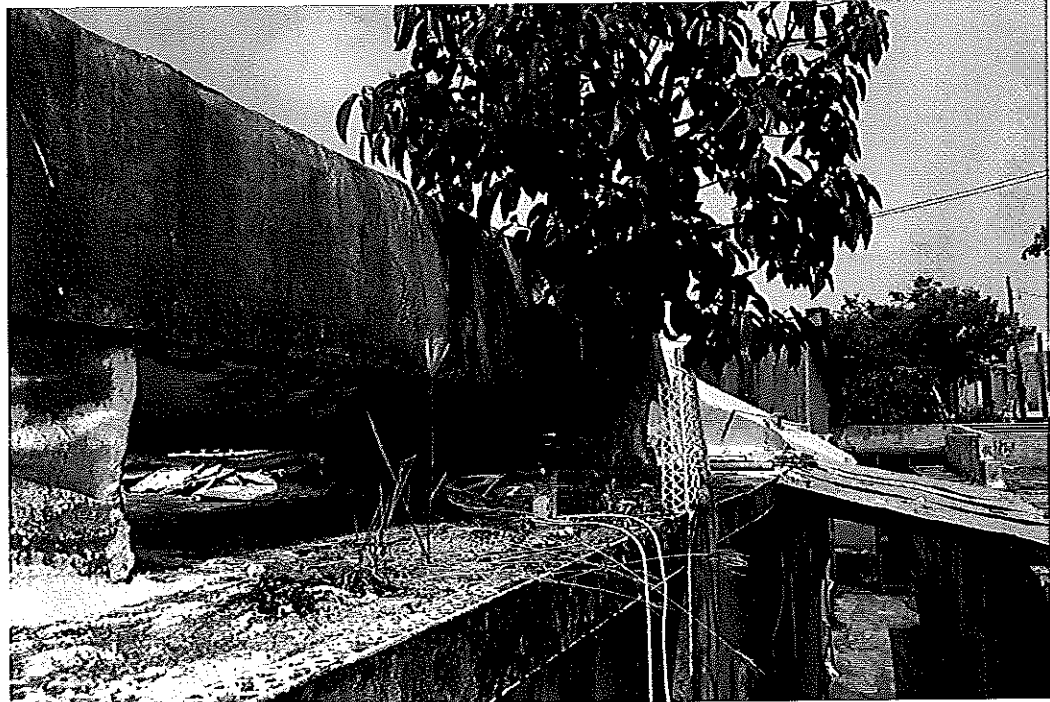
Edificio accesorio en patio posterior tiene pared en la colindancia norte de la propiedad



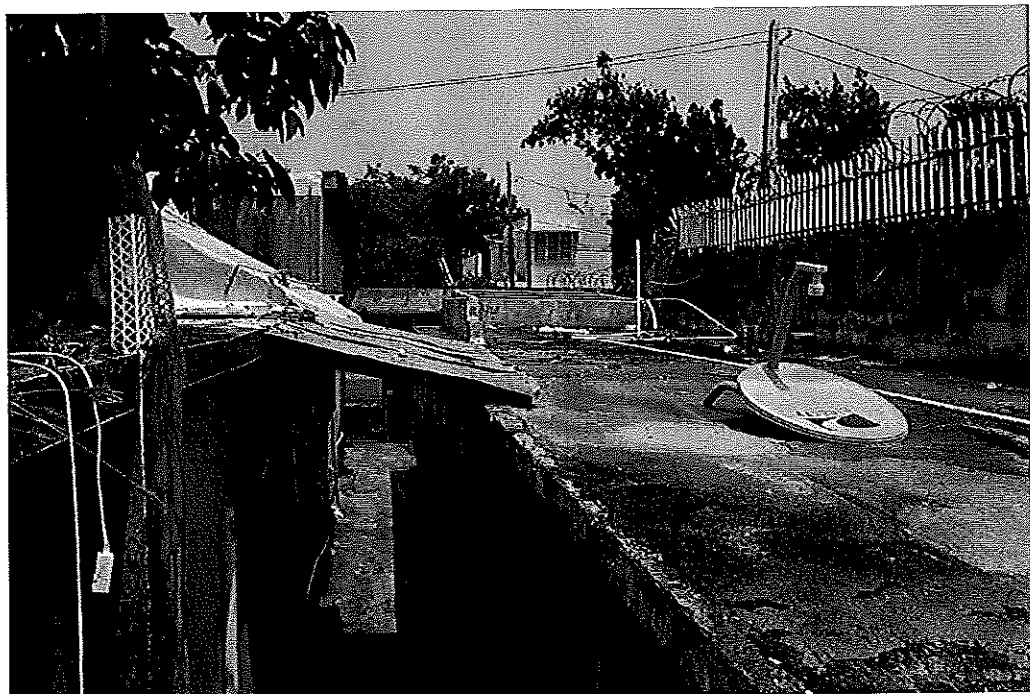
Tanque de trampa de grasa de restaurante chino en patio posterior



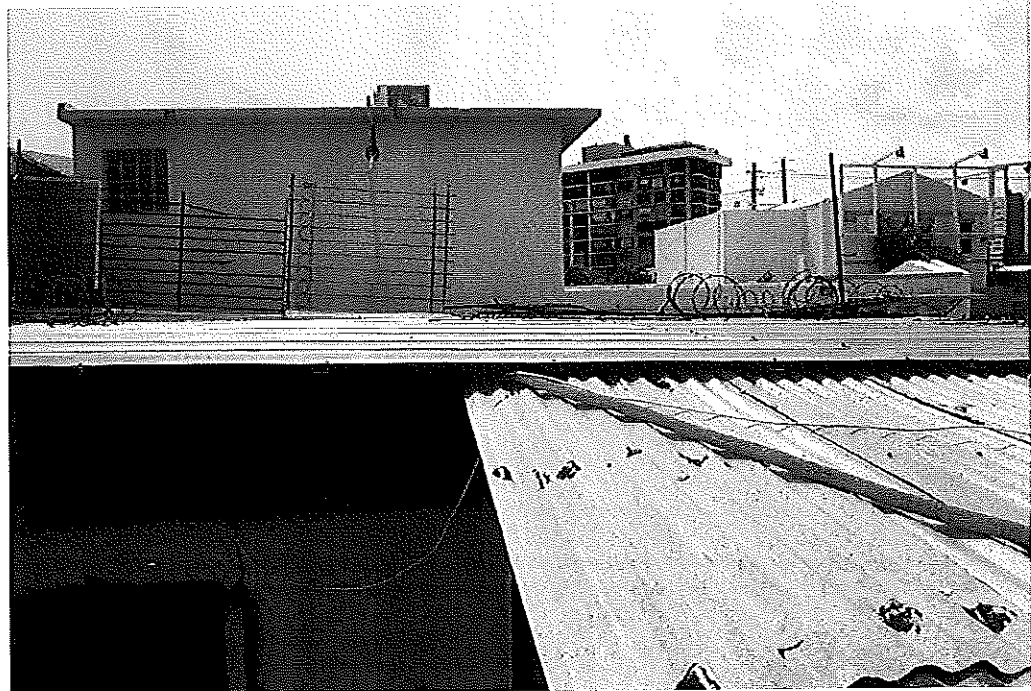
Techos deteriorados de planchas de metal corrugado en edificio accesorio



Arbol Ficus creciendo en el techo del edificio principal. Ductos de aire acondicionado sobre el techo están deteriorados y sueltos.



Techo de edificio accesorio del patio posterior anclado estructuralmente a verja posterior de la propiedad



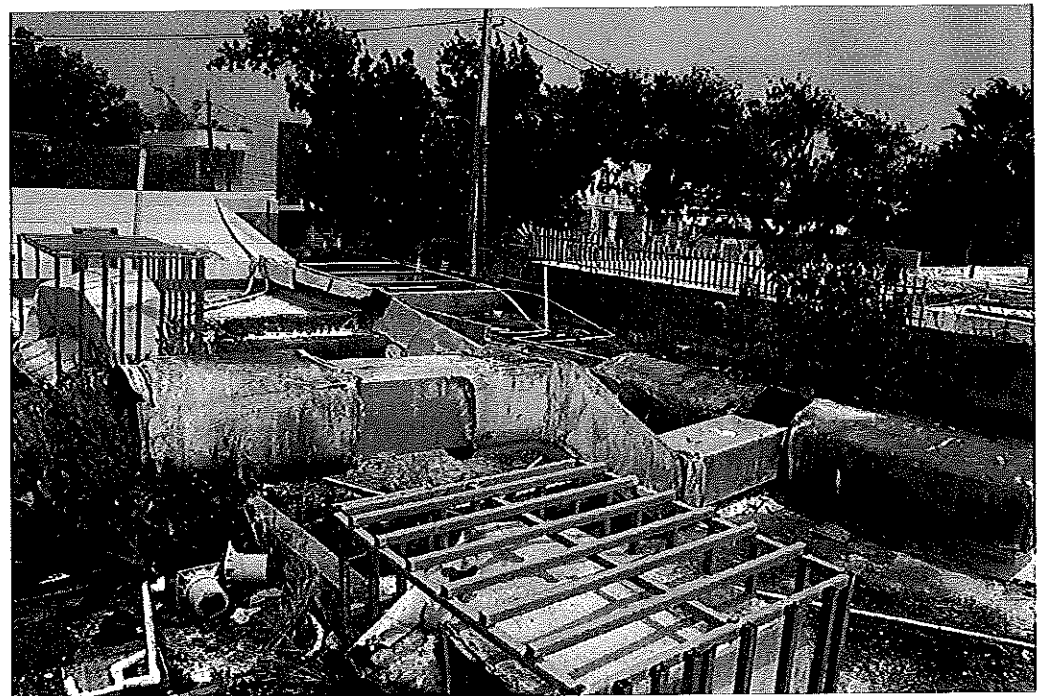
Techos de planchas de metal corrugado en edificio accesorio del patio lateral derecho.



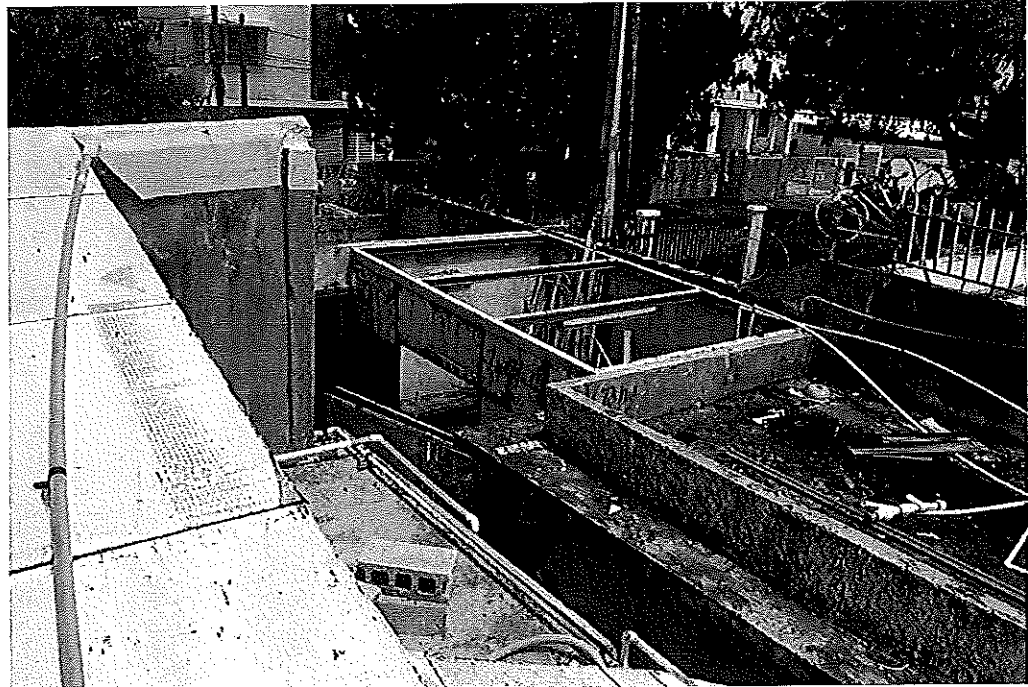
Edificio accesorio del patio lateral derecho pegado a la verja posterior de la propiedad. El sistema estructural de ese techo es en acero liviano, no estructural. Las paredes son en bloques de cemento.



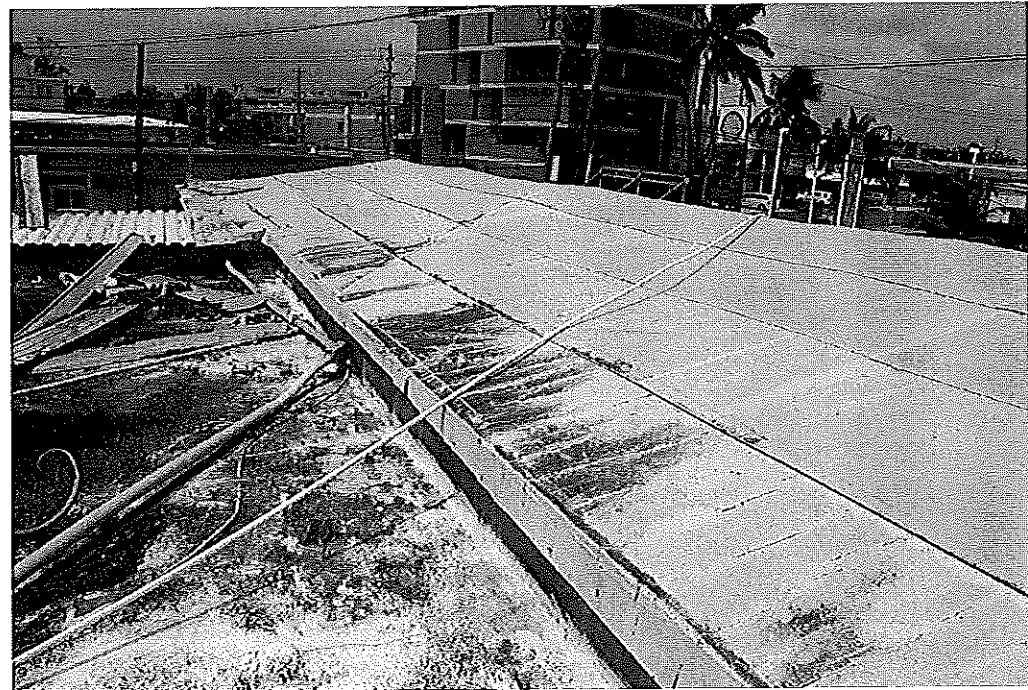
Techo de cemento del edificio principal, sin tratamiento impermeabilizante y con crecimiento vegetal sobre el mismo. Al fondo el techo de paneles de madera y cartón de techar de la ampliación oeste del edificio principal.



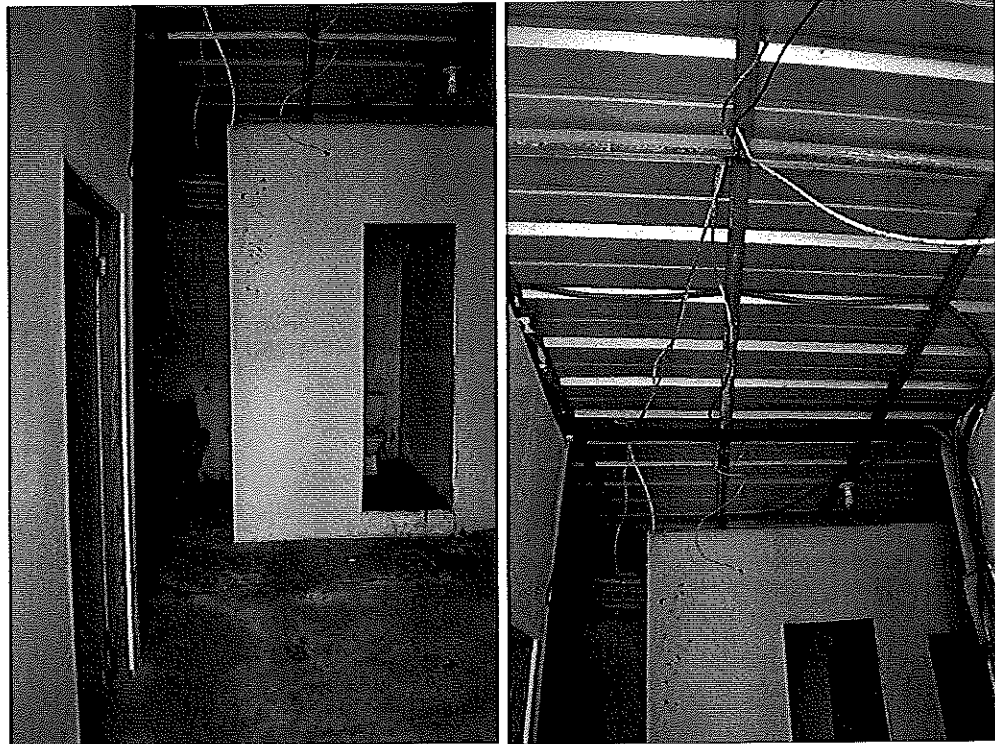
Escombros del sistema de aire acondicionado (ductos y equipos) en el techo del edificio principal.



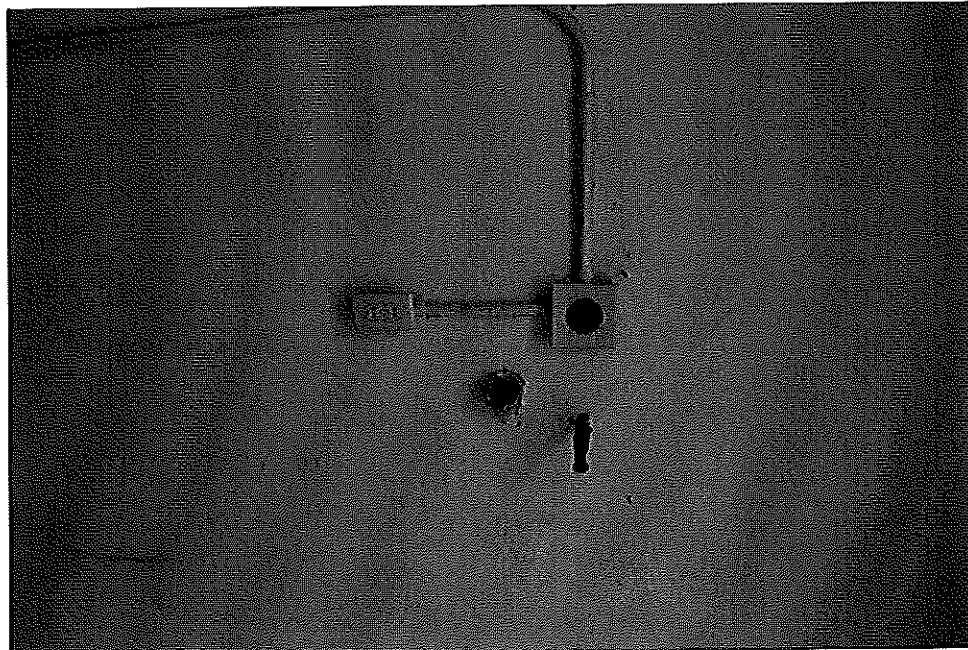
Techo de edificio accesorio en patio posterior



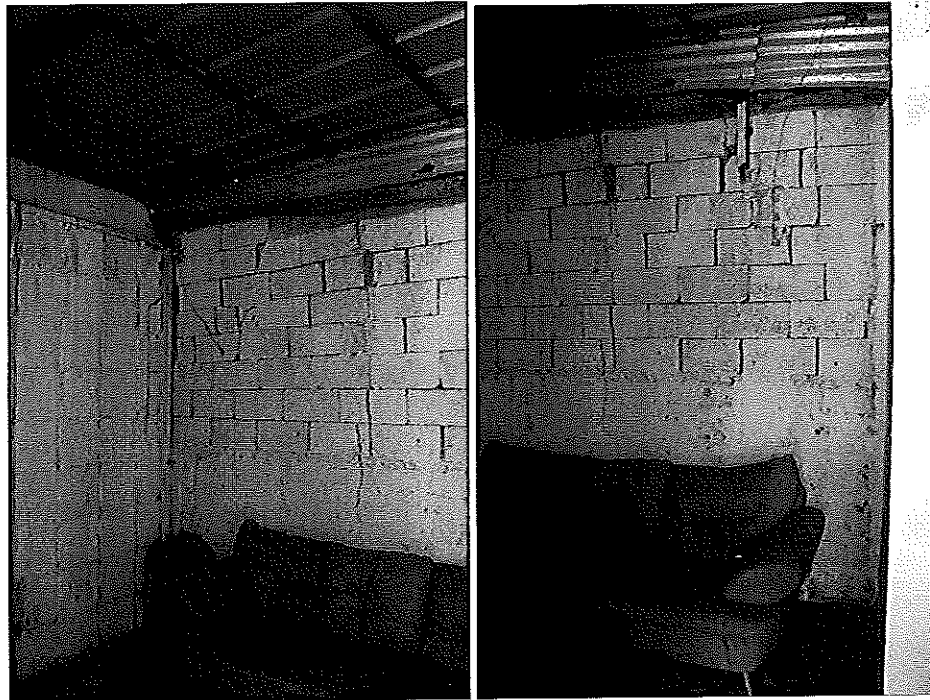
Techo de ampliación del edificio principal en madera con cartón de techar. El techo tiene daño por el huracán María y el abandono de la propiedad.



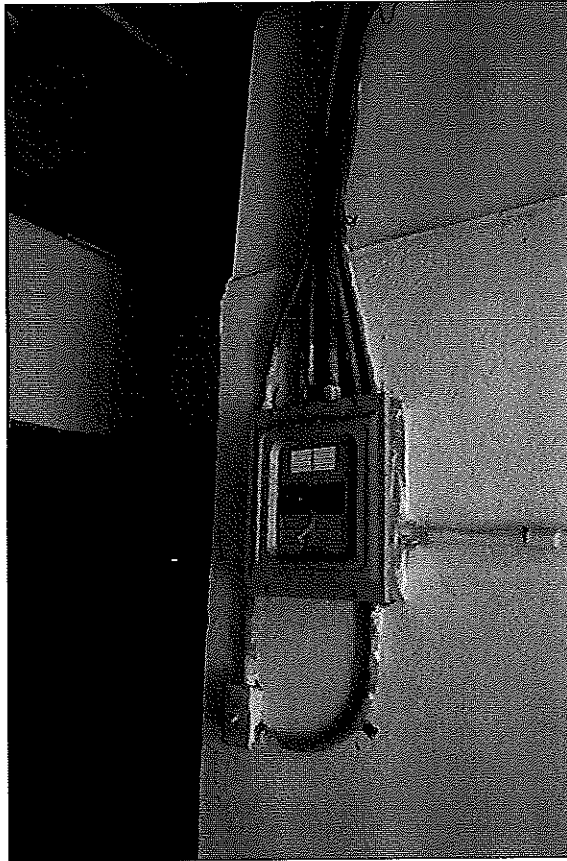
Interior de edificio accesorio del patio lateral derecho. Paredes en bloques son un riesgo de seguridad por la deficiencia de su construcción. Techo de metal liviano no estructural sin protección y con sistemas eléctricos fuera de código. Esta estructura era usada como vivienda.



Sistemas eléctricos improvisados y expuestos



Area de vivienda en edificio accesorio del patio lateral derecho con paredes de bloque de cemento sin estabilidad estructural y deficiencias de construcción. Techos de metal liviano con pobres sistemas de anclaje estructural.



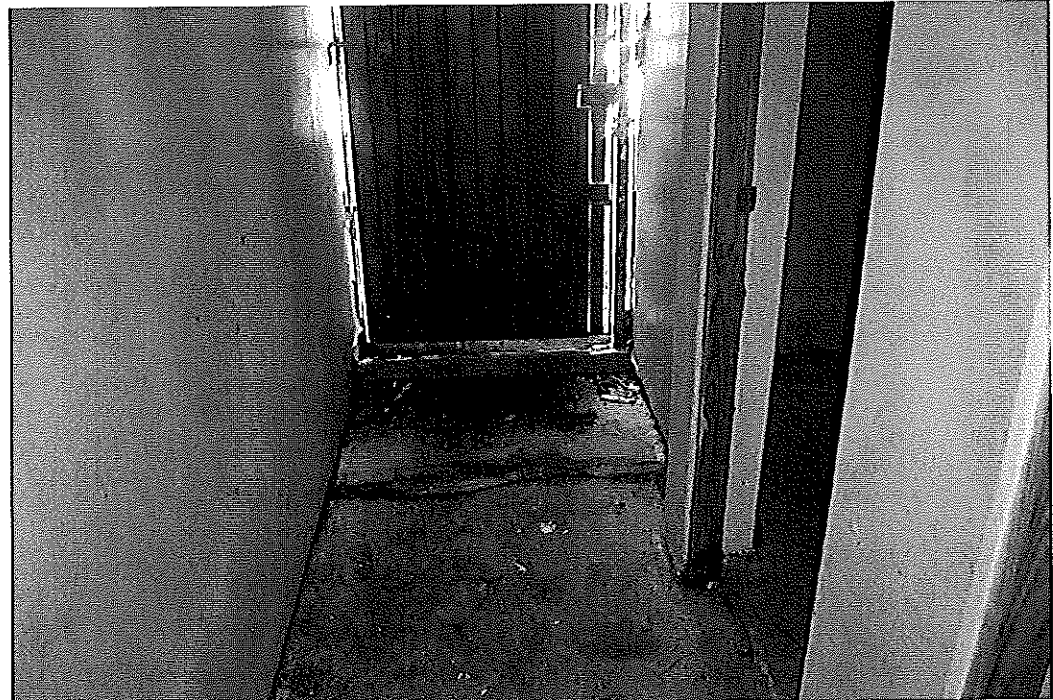
Panel eléctrico instalado sin las debidas provisiones de seguridad y códigos.



Condición de pisos en edificio accesorio de patio lateral derecho.



Facilidades sanitarias inadecuadas e inseguras

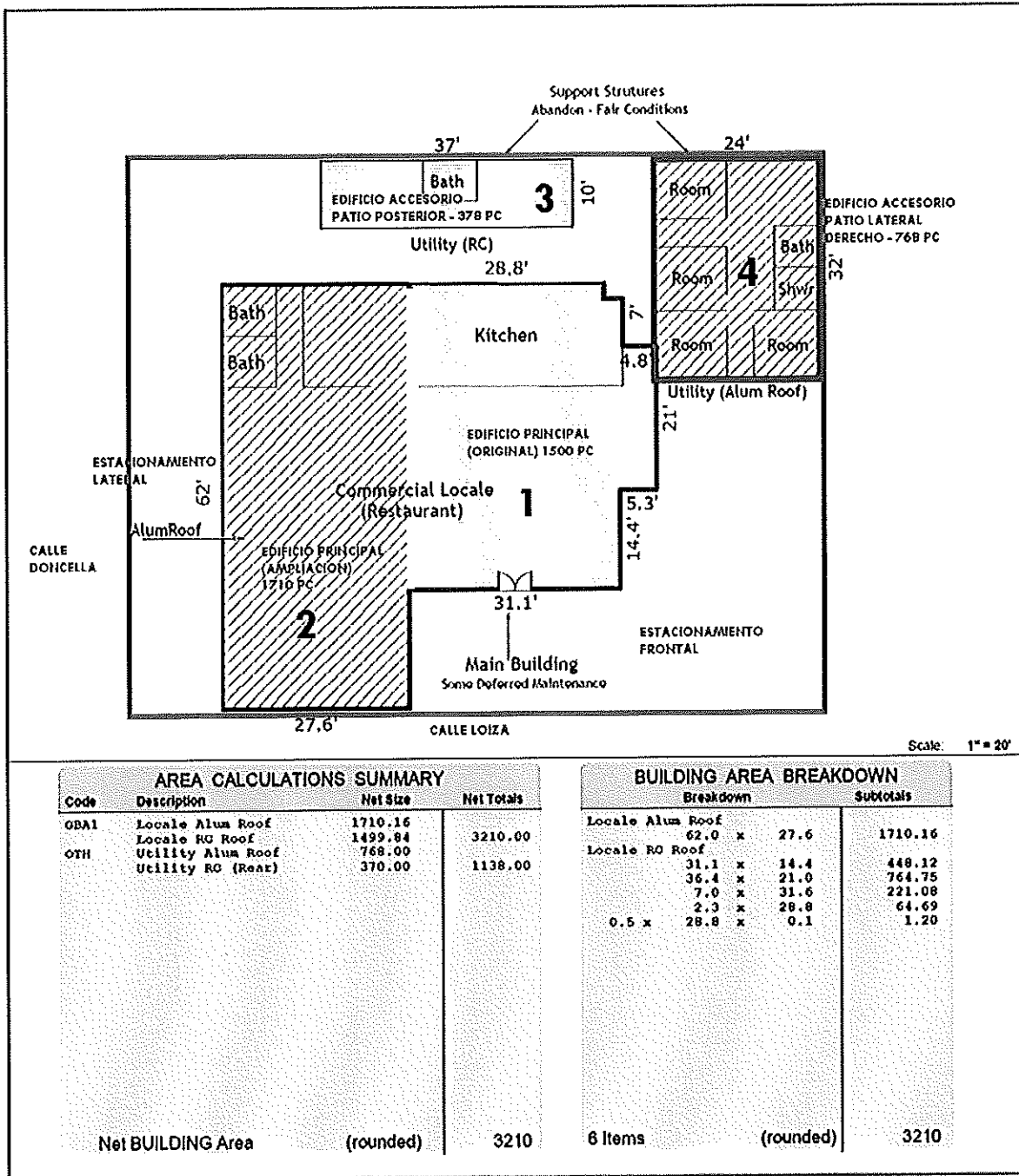


Condiciones insalubres e inadecuadas para vivienda.



Techo de metal liviano, no estructural sostenido sobre las paredes de bloques en el edificio accesorio del patio lateral derecho.

Plano de Situación (Plot Plan)²



Scale: 1" = 20'

AREA CALCULATIONS SUMMARY			
Code	Description	Net Size	Net Totals
OBA1	Locale Alum Roof	1710.16	
	Locale RO Roof	1499.84	3210.00
OTH	Utility Alum Roof	768.00	
	Utility RC (Rear)	370.00	1138.00
Net BUILDING Area		(rounded)	3210

BUILDING AREA BREAKDOWN			
Breakdown		Subtotals	
Locale Alum Roof	62.0 x 27.6		1710.16
Locale RO Roof	31.1 x 14.4		448.12
	36.4 x 21.0		764.75
	7.0 x 31.6		221.08
	2.3 x 28.8		64.69
	0.5 x 28.8 x 0.1		1.20
6 Items		(rounded)	3210

² Diagrama de las estructuras provistas por el Informe de Tasación preparado por IS Appraiser Group PSC

Conclusiones y Recomendaciones

Luego de evaluar las condiciones de los tres edificios y de la propiedad, entendemos que el valor de desarrollo de la propiedad está en el solar y no en las estructuras. La ubicación de esta propiedad y su zonificación RT-1 la hace viable para el desarrollo comercial, que es cónsono con el sector. No obstante, el deterioro en las estructuras, la falta de mantenimiento, los efectos del huracán María y sus deficiencias estructurales hacen muy costoso la remodelación y uso de estas estructuras. De las tres estructuras la Número 1 (ver diagrama), que era la estructura original en hormigón, sería la única con potencial de restauración, pero su distribución interior y condición del techo no la hace atractiva para restaurar. La ampliación (Número 2 en el diagrama) que le fue hecha con techo de madera no es adecuada para ser restaurada, principalmente por las deficiencias de su construcción y los daños que se observan, por el huracán y por la falta de mantenimiento. Los edificios accesorios no son seguros estructuralmente y ambos violan la reglamentación vigente de patios y no hemos conseguido evidencia que hayan sido legalizados en el pasado mediante anteproyecto en la Oficina de Permisos de San Juan.

En base de nuestras observaciones nuestras recomendaciones para esta propiedad serían las siguientes:

1. Demoler los edificios accesorios por su inseguridad estructural
2. Demoler la ampliación del edificio principal por sus deficiencias de construcción
3. Demoler la estructura principal para poder maximizar y planificar un mejor uso de la propiedad en el futuro.
4. Hacer un estudio ambiental de plomo y asbesto en el caso que se opte por mantener la estructura principal para remodelar o si se decide demoler completamente la propiedad.
5. El costo de construir una nueva estructura en la propiedad va a ser menor que el costo de remodelar las estructuras existentes y el aprovechamiento del solar se maximiza. Las estructuras existentes no son aptas para hacer un segundo piso y aumentar el área bruta de piso

que se permite para el distrito RT-1. Es importante mantener la infraestructura eléctrica primaria de la AAA y AEE para ser usada en la nueva construcción.

6. Cualquier nueva construcción deberá cumplir con los requisitos de la zonificación, los códigos vigentes (IBC) para terremoto y fuego. También se debe cumplir con los requisitos para construcción en zonas inundables para cualificar para los seguros requeridos.
7. Una nueva construcción presenta la oportunidad de instalar nueva infraestructura cónsona con el uso propuesto.
8. En el caso que no se prevea construir inmediatamente en la propiedad, en el caso que se demuelan las estructuras existentes, el solar puede generar ingresos como estacionamiento público administrado por terceros y la inversión sería mínima.

Costos Probables

OPCION 1 – Remodelación Edificio Principal y demolición de edificios accesorios:

Costos de Remodelación edificio principal para hacerla viable: \$97,435

Nuevo sistema eléctrico	@\$5/sf	\$16,050
Trabajos de plomería	\$3/sf	\$9,630
Remoción y mitigación de hongo y demolición selectiva edificio principal	\$2.50/sf	\$8,025
Nuevas ventanas		\$15,500
Demolición edificios accesorios	1,138 sf	\$11,380
Estudio de Asbesto y Plomo		\$5,000
Pintura y reparaciones de paredes		\$8,800
Instalación de sistemas de protección de incendio (alarma y extintores)		\$4,500
Reparación de techos e impermeabilización	@\$5	\$16,050
Remoción de trampa de grasa y grasa de cocina		\$2,500

OPCION 2 – Demolición de todas las estructuras existentes y nivelación de terreno

Costo de Demolición de 3 estructuras – 4,348 pc @ \$6.50/pc = \$28,262³

OPCION 3 – Construcción de Edificio Nuevo

Costo de construcción para una nueva estructura - \$85 - \$100/pc⁴

Costo de permisos (nueva construcción) en base de costo de construcción:

Permiso Ambiental JCA (exclusión categórica) - \$75⁵

Sellos CIAPR - \$1/\$1000

Aranceles - \$5/\$1000

Radicación Permiso de Construcción \$0.35/\$1000

Arbitrios de Construcción – 5% de costo de construcción

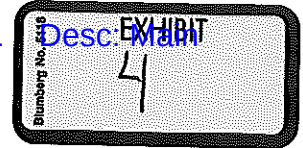
Póliza del CFSE para el proyecto – en base del costo de construcción

Permiso de Uso – depende de los usos propuestos.

³ Costo estimado en base de costos antes del huracán María. Luego del evento los costos se han incrementado en un 30% aproximadamente.

⁴ Costo puede variar dependiendo el diseño arquitectónico, área del proyecto y materiales de construcción (acero estructural, cemento, ICF, etc.). Una nueva construcción asegura el mejor uso de la propiedad en base del uso propuesto y mejora el entorno y el valor de las propiedades adyacentes.

⁵ Si el Proyecto cumple con las exclusiones categoricas establecidas por la JCA, de lo contrario se requerirá hacer una Recomendación de Evaluación Ambiental (REA) en OGPe por un ingeniero ambiental.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales

Número de Certificación
 B5E-201811144840

ESTADO DE CUENTA / STATEMENT OF ACCOUNT

Propietario/ Owner: IGLESIA CATOLICA
 APOSTOLICA Y ROMANA
 EN PR

Fecha de Interes / Interest Date: 15 de Noviembre de 2018

Prestamo No. / Loan #:

Hip. / Mortgage:

Catastro / Pin #: 041-044-169-09-001

Municipio / Municipality: SAN JUAN (79)

Localización de la Propiedad
 Property Location

Dirección Postal
 Postal Address

. PTA LAS MARIAS . DONCELLE 35

PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SALES PO BOX 63 TOA
 ALTA PR 00954

Año Fiscal Fiscal Year	Fecha Notif Bill Date	Principal	Descuento Discount	Interes Interest	Recargos Surcharge	Penalidad Penalty	Cantidad Adeudada Amount Due
2019-I@	01/01/2019	\$1,377.50	(\$137.76)	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,239.74
2019-I	01/07/2018	\$1,377.51	\$0.00	\$17.36	\$68.88	\$0.00	\$1,463.75
2018-I	01/01/2018	\$1,377.50	\$0.00	\$85.67	\$137.75	\$0.00	\$1,600.92
2018-I	01/07/2017	\$1,377.51	\$0.00	\$155.11	\$137.75	\$0.00	\$1,670.37
GRAND TOTAL		\$5,510.02	(\$137.76)	\$258.14	\$344.38	\$0.00	\$5,974.78

** Caso en Quiebra **

Nota aclaratoria: El cómputo de los intereses se calculan
 diariamente. Esta certificación tendrá una vigencia de 3 meses a
 partir de la fecha de emisión.

Note: The interest is calculated daily. This Report will be valid for
 3 months from the date of issue.

Emitida / Issued: 14 de Noviembre de 2018

Expira / Expires: 13 de Febrero de 2019

*La deuda con @ no está vencida.

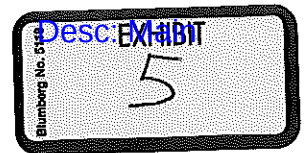
No incluye deudas por mejoras que estuvieran sin tasar.

Esta certificación no será oficial sin el importe de \$2.50 en estampillas emitidas por el CRIM Es válida para gestiones de cobro.

Si mediante investigación realizada posteriormente se comprueba que esta propiedad no reúne los requisitos para disfrutar de la exención y/o exoneración, se pondrán al cobro las notificaciones retroactivas para los años

Nota aclaratoria: El cómputo de los intereses se calculan diariamente. Esta certificación tendrá una vigencia de 3 meses a partir de la fecha de emisión.

Note: The interest is calculated daily. This Report will be valid for 3 months from the date of issue.



IN THE UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
FOR THE DISTRICT OF PUERTO RICO

IN RE:

ARQUIDIOCESIS DE SAN JUAN DE
PUERTO RICO

Debtor in Possession

CASE NO.: 18-04911 (EAG)

CHAPTER 11

**ORDER APPROVING SALE OF PROPERTY AT PRIVATE SALE
FREE AND CLEAR OF LIENS PURSUANT TO 11 U.S.C. §§ 363 AND 1146**

On May 2, 2019, the Debtor filed a *Motion Requesting Order for Sale of Property, Pursuant to Section 363 and 1146 of the Bankruptcy Code, Free and Clear of All Liens, Claims, Interest and Encumbrances* (the "Motion for Sale", Docket No. ____). The *Motion for Sale* was notified to all parties in interest and creditors. No objection was filed and as such the *Motion for Sale* stands unopposed.

The Debtor is proposing to sell the property registered as Lot No. 9,538, at page 52, Vol. 242 of North Santurce, in the San Juan I Property Registry for the price of \$360,000.00, which the Debtor has proffered, is in the best interest of all creditors and parties in interest.

Should the Sale take place after the confirmation of the Plan of Reorganization, it is hereby ordered that the deed of sale of the Property, as well as the cancellation of the following mortgages and liens, be exempt from paying tax stamps upon closing and for its presentation in the Registry of the Property pursuant to 11 U.S.C. §1146(a)¹.

¹ "The issuance, transfer, or exchange of a security, or the making or delivery of an instrument of transfer under a plan confirmed under section 1129 of this title, may not be taxed under any law imposing a stamp tax or similar tax." 11 U.S.C. §1146(a).

The real property is encumbered with a debt to CRIM. Any debt to CRIM that is a valid and enforceable debt against the property will be paid upon closing of the Sale.

The Court Orders the Cancellation of all other encumbrances over the property registered as Lot No. 9,538, at page 52, Vol. 242 of North Santurce, in the San Juan I Property Registry as provided for under 11 U.S.C. 363 (f)(2), as no opposition was filed.

All Closing cost will be paid in accordance to the Closing Cost attached as **Exhibit 5** to the *Motion for Sale*.

The Court herein concludes that the Debtor's *Motion for Sale* complies with the requirements of law and therefore grants the Debtor's request to sell the real property described herein free and clear of liens pursuant to the terms of 11 U.S.C. 363 § (b) and (f), Fed. R. Bank. P. 6004, and PR LBR 6004-1.

So **ORDERED**,

In San Juan, Puerto Rico, this ___ day of May 2019.

Edward A. Godoy
U.S. Bankruptcy Judge

ARQUIDIOCESIS DE SAN JUAN DE PUERTO RICO:

Secured Creditors:

Twenty Largest Unsecured Creditors:

BANCO POPULAR DE PR
PO BOX 362708
SAN JUAN, PR 00936-2708

YALI ACEVEDO FBLICIANO, ET ALS
C/O ANTONIO BAUZA SANTOS
PO BOX 13369
SAN JUAN, PR 00908

BANCO POPULAR DE PR
PO BOX 362708
SAN JUAN, PR 00936-2708

NUNCIATURA APOSTOLICA
VILLA CAPARRA EXECUTIVE
229 CARR. #2 APTO. 14E
GUAYNABO, PR 00966

CARITAS DE PUERTO RICO
PO BOX 8812
SAN JUAN, PR 00910-0812

PARROQUIA MADRE CABRINI
URB. CAPARRA HEIGHTS
1564 CALLE ENCARNACION
SAN JUAN, PR 00920

ACADEMIA NUESTRA SRA.
DE LA PROVIDENCIA
URB. SAN GERARDO
1731 CALLE SANTA AUBEDA
SAN JUAN, PR 00926

COMISARIA DE TIERRA SANTA
PO BOX 10202
SAN JUAN, PR 00902

SCHUSTER AGUILO LLC
PO BOX 363128
SAN JUAN, PR 00936-3128

CANNON DE PUERTO RICO
PO BOX 94030
SAN JUAN, PR 00919-4030

EGLANTINA ASTOR ACOSTA
COUNTRY CLUB
871 JUAN B. ROMAN
SAN JUAN, PR 00924

POPULAR AUTO
1901 AVE. JESUS T. PIÑERO
SUITE 466
SAN JUAN, PR 00920-5608

PREPA
PO BOX 363508
SAN JUAN, PR 00936-3508

THE OFFICE SHOP
PO BOX 195497
SAN JUAN, PR 00919-5497

ROCHET CONSULTING GROUP
PO BOX 270032
SAN JUAN, PR 00928-2832

FACILITIES MANAGEMENT
PO BOX 366586
SAN JUAN, PR 00936-6586

PODA LANDSCAPING
BRISAS DE CANOVANAS
CALLE ZUMBADOR #55
CANOVANAS, PR 00729

CANCIO NADAL RIVERA & DIAZ PSC
403 MUNOZ RIVERA AVE.
SAN JUAN, PR 00918-3345

AT&T MOBILITY
PO BOX 70261
SAN JUAN, PR
00936-8261

JRM PROFESSIONAL PAINTING Y/O RAFAEL ROD
REPARTO VALENCIANO
CALLE ACACIAS K-14
JUNCOS, PR 00777

REICHARD SANTIAGO & ASSOC., PSC
301 CONDOMINIO EL CENTRO II
500 MUNOZ RIVERA AVE
SAN JUAN, PR 00918-3315

MARIANA CARRERAS
COUNTRY CLUB
903 LUIS MUÑOZ COLON
SAN JUAN, PR 00924

Governmental Entities:

CRIM
PO BOX 195387
SAN JUAN, PR 00919-5387

DEPARTAMENTO DE HACIENDA
PO BOX 9024140
SAN JUAN, PR 00902-4140

DEPT. DEL TRABAJO Y RECURSOS HUMANOS
PO BOX 191020
SAN JUAN, PR 00919-1020

IRS
CITIVIEW PLAZA NO II
48 CARR 165 SUITE 2000
GUAYNABO, PR 00968-8000

IRS
PO BOX 7346
PHILADELPHIA, PA 19101-7346

PR DEPARTMENT OF JUSTICE
PO BOX 9020192
SAN JUAN, PR 00902-0192

MUNICIPALITY OF PONCE
PO BOX 1709
PONCE, PR 00733-1709

MUNICIPALITY OF SAN JUAN
PO BOX 70179
SAN JUAN, PR 00936-7179

US DEPARTAMENT OF JUSTICE
PO BOX 227
BEN FRANKLIN STATION
WASHINGTON, DC 20044-0227

PRASA
PO BOX 7066
SAN JUAN, PR 00916-7066

PREPA
PO BOX 3670151
SAN JUAN, PR 00936-0151

STATE INSURANCE FUND
PO BOX 365028
SAN JUAN, PR 00936-5028

MUNICIPALITY OF ARECIBO
PO BOX 1086
ARECIBO, PR 00613-1086

MUNICIPALITY OF CAGUAS
PO BOX 907
CAGUAS, PR 00726-0907

MUNICIPALITY OF CATANO
PO BOX 428
CATANO, PR 00963-0428

MUNICIPIO DE GUAYNABO
APARTADO 7890
GUAYNABO, PR 00970-7890