

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO**

**DECRETO DE INCENTIVOS OTORGADO A MILLENNIUM TOWER LLC DEL
PROGRAMA PONCE INVEST DEL PROYECTO PONCE ONBOARDING.**

En Ponce, Puerto Rico, al 24 de marzo de 2022.

COMPARECEN

---DE LA PRIMERA PARTE: EL MAP AUTÓNOMO DE PONCE, PUERTO RICO, seguro social patronal [REDACTED] representado en el presente acto por su Alcalde, Luis Irizarry Pabón, mayor de edad, casado y vecino de Ponce, Puerto Rico; y por el Director del Departamento de Planificación y Desarrollo Económico, Jean Paul González Santini, mayor de edad, casado y vecino de Ponce, Puerto Rico. En adelante a la primera parte se le mencionará como **“MAP”**.

---DE LA SEGUNDA PARTE: MILLENNIUM TOWER LLC una corporación debidamente organizada a tenor con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con Número de Identificación Patronal [REDACTED] representada por Leslie Derek Fleming Negrón, debidamente designado para comparecer al presente acto como propietario y “Managing Member” de la corporación, quien es mayor de edad, soltero y vecino de Ponce, Puerto Rico. En adelante a la segunda parte se le mencionará por **“MILLENNIUM TOWER”**.

Todas las partes manifiestan tener la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y en tal virtud libre y voluntariamente:

EXPONEN

---PRIMERO: El **MAP** aprobó la Ordenanza Número 6 Serie 2021-2022 (en adelante “Ordenanza Núm. 6”), el 26 de octubre de 2021, mediante la cual se estableció el “Programa Ponce Invest” del “Proyecto Ponce Onboarding”, el cual tiene como propósito establecer mecanismos estandarizados para incentivar el desarrollo de proyectos a gran escala. El **MAP** busca no tan solo eliminar la incertidumbre económica que ha trastocado el desarrollo de mercados sustentables; sino también acceder a programas, proyectos y servicios creados para contribuir con la generación de ingresos y empleos de calidad, con el propósito de lograr un Ponce más competitivo, innovador y de inclusión.

---SEGUNDO: El Artículo VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en su sección 1 establece que “la Asamblea Legislativa tendrá facultad para crear, suprimir, consolidar y reorganizar municipios, modificar sus límites territoriales y determinar lo relativo a su régimen y función; y podrá autorizarlos, además, a desarrollar programas de bienestar general y a crear aquellos organismos que fueren necesarios a tal fin”. Y más adelante en su sección 2 establece que “el poder del Estado Libre Asociado para imponer y cobrar contribuciones y autorizar su imposición y cobro por los municipios se ejercerá según se disponga por la Asamblea Legislativa, y nunca será rendido o suspendido.”

---TERCERO: Conforme a este mandato constitucional, la Asamblea Legislativa aprobó el Código Municipal de Puerto Rico (en adelante el “Código”), Ley 107-2020, el cual en su artículo 1.008(o) establece que los municipios están facultados a ejercer en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO

---**CUARTO:** Además, el Código establece en su artículo 1.010(q) que los municipios podrán diseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público.

---**QUINTO:** A tono con lo anterior y relativo a las contribuciones sobre la propiedad, el Código en su artículo 2.109 establece que el municipio podrá imponer la contribución sobre la propiedad a base de un porcentaje menor por el tipo de negocio o industria a que esté dedicada la propiedad o por la ubicación geográfica de la misma, cuando sea conveniente al interés público, para el desarrollo de cualquier actividad comercial o de cualquier zona especial de desarrollo y rehabilitación definida o establecida por ordenanza. Asimismo, el municipio podrá promulgar tipos escalonados o progresivos dentro del máximo y el mínimo, establecer tasas menores y exonerar del pago de la contribución sobre la propiedad para promover la inversión en el desarrollo y rehabilitación de áreas urbanas en deterioro o decadencia en el municipio, mediante mecanismos que permitan un tipo menor de contribución sobre la propiedad o una exención total o parcial de ésta en función del cumplimiento de condiciones sobre inversión y otras análogas que el municipio establezca mediante ordenanza.

---**SEXTO:** En cuanto a los arbitrios de construcción, el Código en su artículo 2.110(f) establece que el municipio podrá eximir total o parcialmente el pago de arbitrio de construcción a farmacias, hospitales y centros de salud, laboratorios clínicos, plantas manufactureras, centros comerciales (incluyendo comercios de venta al detal y otros servicios comerciales que formen parte de un centro comercial), centros de distribución de artículos, centros de llamadas, centros de oficinas corporativas, hoteles, paradores, centros educativos, entre otros comercios o entidades con o sin fines pecuniarios.

---**SÉPTIMO:** Y en cuanto a patentes municipales, el Código en su artículo 7.202(c) autoriza al municipio a imponer y cobrar tasas inferiores a los máximos establecidos cuando se desee incentivar un negocio dentro de una industria, sector comercial o área geográfica en particular. Para estos efectos el municipio considerará el volumen de negocio que tenga el negocio que se desee incentivar dentro de la industria o sector comercial a que éste pertenezca; la naturaleza del negocio o industria a que se dedica la persona o entidad y la ubicación geográfica del negocio y que esté al día de sus contribuciones estatales y municipales. Esta autorización incluye facultades para: (1) Promulgar tipos por volumen de negocio; (2) promulgar tipos de vigencia escalonada o progresiva dentro del mínimo vigente y el máximo autorizado hasta alcanzar en dos (2) años la tasa máxima, y (3) establecer tasas menores y hasta exonerar del pago de patentes cuando se desee incentivar nuevas inversiones, rehabilitar actividades en operación y desarrollar nuevas actividades en la jurisdicción municipal, todo ello con carácter prospectivo y sujeto al cumplimiento de las condiciones y formalidades que mediante Ordenanza disponga el municipio para esos fines. Disponiéndose, que la imposición de tasas menores o la exoneración del pago de patente será uniforme para negocios de la misma naturaleza dentro de cada industria y sector comercial.

---**OCTAVO:** El “Programa Ponce Invest” le otorga incentivos contributivos a los distintos comerciantes que cualifiquen de acuerdo con los distintos parámetros establecidos en la Ordenanza Núm. 6. Éstos son: zonificación, industria, inversión y propiedades en desuso. La combinación de descuentos aplicables no excederá el 75% en descuento contributivo. Siendo el descuento contributivo aplicable en las áreas de patentes municipales, arbitrios de construcción y contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble (CRIM). El término por decreto será de 5 o 10 años (dependiendo la industria) con revisiones anuales.

---**NOVENO:** **MILLENIUM TOWER** es una entidad con fines de lucro que se fundó el 3 de julio de 2002 como una corporación regular, y posteriormente se convirtió en una corporación de responsabilidad limitada (“LLC”) a partir del 5 de marzo de 2019. El Proyecto que va a establecer **MILLENIUM TOWER** y por el cual está solicitando el presente Decreto se denomina “One Plaza”. El mismo consiste en el desarrollo de un edificio de oficinas y área comercial para la renta.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO

Dicho Proyecto constará de una estructura de cinco niveles, con 60,000 pies cuadrados de construcción, el cual se comenzará a construir durante el primer trimestre del año 2022. One Plaza estará ubicada en la Avenida Tito Castro, directamente al cruzar la calle del Hospital San Lucas en Ponce; específicamente en el kilómetro 3.7 del Barrio Machuelo Abajo de Ponce. Para la consecución del Proyecto, **MILLENIUM TOWER** le arrendará a Fleming Hotel LLC un espacio de terreno en la propiedad antes descrita. Cabe resaltar que ambas entidades son propiedad de Leslie Derek Fleming Negrón, quien funge como “Managing Member” en ambas.

---**DÉCIMO: MILLENIUM TOWER** solicitó acogerse a los beneficios del “Programa Ponce Invest” el 5 de noviembre de 2021 para desarrollar el Proyecto denominado “One Plaza”. El mismo pertenece a la industria de Bienes Raíces (“Real Estate”), estará ubicado en la Zona denominada “Ponce Este”, requerirá una inversión mayor a los \$4,000,001 y creará más de 100 empleos. El establecimiento comercial donde estará ubicado One Plaza (Avenida Tito Castro, directamente al cruzar la calle del Hospital San Lucas en Ponce; específicamente en el kilómetro 3.7 del Barrio Machuelo Abajo de Ponce) será construido en una propiedad catalogada en desuso conforme a la Ordenanza Núm. 6.

---**DÉCIMO PRIMERO:** El **MAP** evaluó favorablemente la mencionada solicitud y determinó que conforme a la combinación de descuentos aplicables del “Programa Ponce Invest” a **MILLENIUM TOWER** le corresponde un descuento contributivo de **57.5%** en las áreas de patentes municipales, arbitrios de construcción y contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble (CRIM), por un período de cinco (5) años.

---**DÉCIMO SEGUNDO:** Conforme a todo lo anterior, el **MAP** le otorga a **MILLENIUM TOWER** el presente Decreto de Incentivos conforme al “Programa Ponce Invest” del “Proyecto Ponce Onboarding”, al amparo de la Ordenanza Núm. 6; y **MILLENIUM TOWER** acepta dichos incentivos y se compromete a cumplir con los acuerdos aquí establecidos. Por tal razón, El **MAP** y **MILLENIUM TOWER** convienen y pactan las siguientes:

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

---**UNO: PATENTES MUNICIPALES:** Mediante este Decreto, el **MAP** le concede a **MILLENIUM TOWER** un cincuenta y siete punto cinco por ciento (**57.5%**) de exención en las patentes municipales por un período de cinco (5) años, el cual comenzará el 1 de julio de 2023; es decir, desde el año fiscal 2023-2024. Esta exención recae única y exclusivamente sobre el volumen de negocios que se devengue del Proyecto One Plaza antes descrito. Además, **MILLENIUM TOWER** se podrá acoger al beneficio del 5% de descuento establecido en el artículo 7.208, sujeto a los requisitos allí establecidos. Como empresa previamente existente y como parte de la **Cláusula de Defensa del FISCO Municipal**, regulado en el inciso (i) de la Ordenanza Núm. 6, el pago de patentes municipales que deberá pagar anualmente **MILLENIUM TOWER**, una vez aplicada la exención del presente Decreto, no podrá ser menor a la patente correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior (2021-2022) a la aprobación del presente Decreto. El propósito de lo anterior es que el **MAP** asegure como mínimo el ingreso recibido justo antes de la vigencia de la exención aquí concedida.

---**DOS: ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN:** Mediante este Decreto, el **MAP** le concede a **MILLENIUM TOWER** un cincuenta y siete punto cinco por ciento (**57.5%**) de exención en arbitrios de construcción por un período de cinco (5) años, el cual comenzará el 1 de enero de 2022. Esta exención recae única y exclusivamente sobre la actividad de construcción que se realice en el Proyecto One Plaza antes descrito.

---**TRES: CONTRIBUCIÓN SOBRE LA PROPIEDAD MUEBLE E INMUEBLE:** Mediante este Decreto, el **MAP** le concede a **MILLENIUM TOWER** un cincuenta y siete punto cinco por ciento (**57.5%**) de exención de la contribución sobre la propiedad mueble e inmueble

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO

(CRIM) por un periodo de cinco (5) años, el cual comenzará el 1 de julio de 2023. Esta exención recae única y exclusivamente sobre la propiedad mueble e inmueble directamente relacionada al Proyecto One Plaza antes descrito. **MILLENIUM TOWER** tendrá derecho a las tasas de descuento de diez (10) o cinco (5) por ciento por concepto de pronto pago de sus contribuciones sobre la propiedad inmueble según provisto por el artículo 7.061 del Código.

Además, de conformidad con los artículos 7.026, 7.027 y 7.070 del Código, la exención contributiva aquí dispuesta excluye el uno punto cero tres por ciento (1.03%) del Fondo de Redención de la Deuda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante "Fondo de Redención"), incluido como parte de la contribución sobre la propiedad mueble e inmueble. Luego de segregar la porción del Fondo de Redención se aplica la tasa ajustada basada en el porcentaje de exención acordado en este Decreto.

Como empresa previamente existente y como parte de la **Cláusula de Defensa del FISCO Municipal**, regulado en el inciso (i) de la Ordenanza Núm. 6, el pago de las contribuciones sobre la propiedad que deberá pagar anualmente **MILLENIUM TOWER**, una vez aplicada la exención del presente Decreto, no podrá ser menor a las contribuciones sobre la propiedad correspondientes al año fiscal inmediatamente anterior (2021-2022) a la aprobación del presente Decreto. El propósito de lo anterior es que el **MAP** asegure como mínimo el ingreso recibido justo antes de la vigencia de la exención aquí concedida.

---CUATRO: INVERSIÓN: MILLENIUM TOWER se compromete invertir en su Proyecto One Plaza más de cuatro millones un dólares (\$4,000,001.00) en el desarrollo del edificio de cinco niveles, con 60,000 pies cuadrados de construcción, el cual se comenzará a construir durante el primer trimestre del año 2022 y estará ubicado en la Avenida Tito Castro, directamente al cruzar la calle del Hospital San Lucas en Ponce; específicamente en el kilómetro 3.7 del Barrio Machuelo Abajo de Ponce.

---CINCO: EMPLEOS: MILLENIUM TOWER se compromete crear y mantener más de 100 empleos durante la vigencia del Decreto, de los cuales al menos el 70% estarán en nómina regular y al menos el 50% trabajarán presencialmente en Ponce.

---SEIS: INVERSIÓN PONCEÑA: MILLENIUM TOWER desembolsará anualmente al **MAP** el cinco por ciento (5%) de todos los ahorros obtenidos por los descuentos contributivos aquí concedidos en las áreas de patentes municipales, arbitrios de construcción y contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble (CRIM). Este desembolso anual lo emitirá **MILLENIUM TOWER** una vez el **MAP** le presente la factura anual correspondiente.

---SIETE: REVISIÓN Y MONITOREO: MILLENIUM TOWER reconoce y acepta que el presente Decreto será revisado y monitoreado por el **MAP** anualmente. Esta revisión y monitoreo consistirá en que **MILLENIUM TOWER** deberá entregar evidencia financiera actualizada anualmente. Además, **MILLENIUM TOWER** deberá entregar cualquier documento requerido previamente que se encuentre vencido en su versión vigente. Deberá mantener la clasificación "Good Standing" otorgada por el Departamento de Estado. De haber habido algún cambio en la composición accionaria de la corporación, deberá notificarlo y suministrar el documento correspondiente (bylaws o el Operating Agreement). A su vez, **MILLENIUM TOWER** no puede tener deudas con el **MAP** ni el Estado libre Asociado de Puerto Rico ni con ninguna de sus dependencias.

---OCHO: ENTREGA DE INFORMES ANUALES: Como parte del monitoreo que el **MAP** realizará a **MILLENIUM TOWER**, estará revisando anualmente los Estados Financieros Auditados o Compilados correspondientes al año en cuestión, evidencia tanto del número como de los por cientos aplicables de empleos regulares como de empleados que trabajarán presencialmente en Ponce y evidencia de la inversión realizada.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO

---NUEVE: TÉRMINO PARA ENTREGA DOCUMENTOS REVISIÓN Y MONITOREO: Como parte de la revisión y monitoreo anual, el **MAP** le hará una notificación requiriendo la entrega de los documentos y evidencias antes mencionados. **MILLENIUM TOWER** deberá cumplir con la entrega de lo solicitado en un período de treinta (30) días desde la notificación. En caso de no cumplir cabalmente con la entrega de lo solicitado, el **MAP** le remitirá a **MILLENIUM TOWER** una segunda notificación requiriendo los documentos y/o evidencias no suministrados. **MILLENIUM TOWER** tendrá quince (15) días para cumplir con la entrega de lo solicitado en esta segunda notificación. Si **MILLENIUM TOWER** incumple con esta segunda notificación, el Decreto quedará revocado.

---DIEZ: DEPENDENCIAS MUNICIPALES: El **MAP** utilizará a varias de sus dependencias municipales para la revisión y monitoreo del presente Decreto. Es prerrogativa exclusiva del **MAP** utilizar las dependencias y/o recursos internos y externos que estime necesarios para realizar la revisión y el monitoreo anual. Como práctica general, el Departamento de Planificación y Desarrollo Económico será la dependencia que liderará esta revisión y monitoreo, el cual será el que se comunique directamente con **MILLENIUM TOWER** y le solicitará todos los informes, documentos y evidencias, los cuales evaluará y/o delegará la evaluación en las distintas dependencias municipales que estime pertinentes al asunto en cuestión. Por su parte, el Departamento de Finanzas certificará los estados de cuenta de los distintos tributos municipales y ayudará en la evaluación de los estados e informes financieros. La Oficina de Permisos evaluará el cumplimiento con los permisos requeridos. La Oficina de Servicios Legales certificará el Decreto y revisará todos los asuntos de carácter legal que surjan con éste, y para ello podrá utilizar tanto recursos internos como externos. Cualquier otra dependencia municipal puede formar parte de este proceso a requerimiento exclusivo del **MAP**.

---ONCE: CUMPLIMIENTO CON LEYES, REGLAMENTOS, ORDENANZAS: **MILLENIUM TOWER** se compromete a cumplir cabalmente con las leyes, reglamentos, ordenanzas, regulaciones y permisos requeridos tanto estatales como municipales; incluyendo, pero sin limitarse, al Código de Rentas Internas, el Código, las ordenanzas de patentes municipales, arbitrios de construcción, de impuestos de ventas y uso, y cualquiera otra disposición legal que aplique.

---DOCE: REVOCACIÓN: Como parte de su función de revisión y monitoreo el **MAP** tiene plena autoridad de revocar el presente Decreto de hallar algún incumplimiento del Decreto por parte de **MILLENIUM TOWER**. Por consiguiente, **MILLENIUM TOWER** reconoce que los incentivos contributivos otorgados mediante el presente Decreto constituyen un privilegio. Por lo que reconoce, además, que la permanencia de éste estará sujeta al fiel cumplimiento de la empresa con todos los parámetros aquí establecidos, y que el mismo será revocado retroactivamente por el **MAP** a la fecha del incumplimiento conforme a la reglamentación y el derecho vigente, de no cumplir con lo previamente estipulado.

---TRECE: ROTULACIÓN: El **MAP** colocará un rótulo dentro de los predios del edificio One Plaza de **MILLENIUM TOWER**, mediante el cual se le informará al público que el negocio fue incentivado gracias al "Programa Ponce Invest" del "Proyecto Ponce Onboarding". Este rótulo permanecerá como mínimo dentro de los predios del negocio durante un término de treinta (30) días desde su colocación.

---CATORCE: TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD: Como parte de la política de transparencia del **MAP**, éste y todos los decretos otorgados por el "Programa Ponce Invest" del "Proyecto Ponce Onboarding" serán documentos públicos. El público tendrá acceso al presente Decreto a través del portal que el Departamento de Planificación y Desarrollo Económico creó para esos propósitos.

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE
PONCE, PUERTO RICO**

---QUINCE: ACEPTACIÓN: MILLENIUM TOWER tendrá un término de treinta (30) días para aceptar el presente Decreto. Dicho término comenzará el día que el **MAP** le notifique a **MILLENIUM TOWER** que el Decreto está listo para su firma.

---DIECISÉIS: NULIDAD: Este Decreto se regirá y se interpretará conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Se establece que todas y cada una de las disposiciones de este Decreto son independientes y separadas unas de otras. Si un Tribunal competente declararse nula, inválida o inconstitucional cualquier sección, disposición o cláusula de este, la decisión, sentencia o resolución de tal tribunal no afectará la legalidad, validez o constitucionalidad de sus restantes disposiciones.

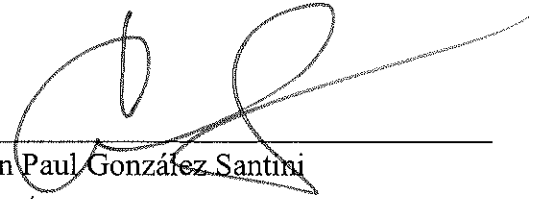
TAL ES EL DECRETO, que las partes lo formalizan y por encontrarlo conforme a sus instrucciones y deseos, estampan sus iniciales en cada una de sus páginas y sus firmas en la última página en señal de aprobación, obligándose así a su más fiel cumplimiento.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, firma el presente decreto en Ponce, Puerto Rico, hoy día 24 de marzo de 2022.

**Primera Parte:
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**

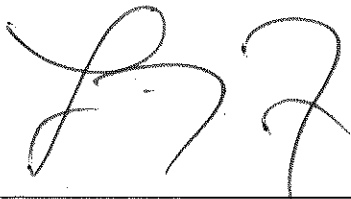


Hon. Luis Itizarry Pabón
Alcalde



Jean Paul González Santini
Director
Planificación y Desarrollo Económico

**Segunda Parte:
MILLENIUM TOWER, LLC.**



Leslie Derek Fleming Negrón
Managing Member

