

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

CERTIFICACIÓN

Yo, ANALIRIS CRUZ VELLÓN, Secretaria de la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO:**

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la **Resolución Núm. 1, Serie 2017-2018**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada los días 5 y 6 de julio de 2017.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Honorable Olga del Moral Sánchez
2. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez
3. Honorable Zayra E. Delgado Almodóvar
4. Honorable Roberto Díaz Díaz
5. Honorable Ricardo Díaz Maldonado
6. Honorable José Á. González Hernández
7. Honorable Miguel Rodríguez Vega
8. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
9. Honorable Daniel Santiago Rojas
10. Honorable Héctor E. Sepúlveda Ramos
11. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas
12. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina - Presidente

EN CONTRA:

13. Honorable Alejandro Martínez Burgos
14. Honorable Nydia M. Vega Cintrón

AUSENTE:

15. Honorable Grace Napolitano Matta

ABSTENIDO:

Ninguno

CERTIFICO CORRECTO:


ANALIRIS CRUZ VELLÓN
SECRETARÍA

Sello Oficial

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 64
Resolución Núm. 1

Serie2016-2017
Serie 2017-2018

De Administración, presentado por los honorables: Ángel G. Rodríguez Medina, Zayra E. Delgado Almodóvar, Narciso J. Rodríguez Velázquez, Miguel Rodríguez Vega, Grace Napolitano Matta, Willie A. Rosario Arroyo, Víctor M. Velázquez Casillas, Daniel Santiago Rojas, Julio C. Burgos Gutiérrez, Olga del Moral Sánchez, Roberto Díaz Díaz, José A. González Hernández, Héctor E. Sepúlveda Ramos.

“PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO A DAR EN ARRENDAMIENTO A LA ENTIDAD “CEMENTERIO TONITO FLORES L.L.C.” UN PREDIO DE TERRENO COMPUESTO DE VEINTIOCHO CUERDAS CON TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS DIEZMILÉSIMAS DE OTRA (28.3242 CUERDAS) SITUADO EN EL BARRIO MARIANA, CON LA INTENCIÓN DE QUE UN ENTE PRIVADO CONSTRUYA Y DESARROLLE UN NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL; EL ALCALDE SERÁ RESPONSABLE DE SUSCRIBIR TODO DOCUMENTO NECESARIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

POR CUANTO: El Artículo 2.004, de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en adelante Ley 81, establece que corresponde a cada Municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

POR CUANTO: El inciso (b) del mencionado Artículo dispone a su vez, que los Municipios tendrán como facultad el establecer, mantener, administrar y operar cementerios, determinar las condiciones y requisitos para el enterramiento de cadáveres en los mismos y para la otorgación de concesiones o autorizaciones para la construcción de sepulcros, mausoleos, panteones y otros monumentos, de acuerdo a las leyes y reglamentos sanitarios y conforme la Ley Núm. 4 de 22 de abril de 1931, según enmendada.”

POR CUANTO: Por otro lado, el Artículo 2.001 (r) de la Ley 81, establece que los Municipios podrán contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán “la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas”, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social, “el desarrollo y la operación de programas o instalaciones municipales”, el

desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal.

POR CUANTO: A su vez, el Artículo 9.005 de la Ley 81, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura, mediante ordenanza o resolución al efecto. Se exceptúa del proceso de subasta pública la venta o arrendamiento de nichos o parcelas para la inhumación de personas fallecidas.

POR CUANTO: El Artículo 9.011 de la Ley 81, *supra*, establece que, cuando el interés público así lo requiera, el municipio mediante ordenanza podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado. El arrendamiento de nichos o parcelas que hayan de dedicarse a la inhumación de personas fallecidas está excluido del procedimiento de subasta. El municipio dispondrá por ordenanza todo lo relativo a este respecto.

POR CUANTO: Mediante la Resolución Núm. 24, Serie 2004-2005, aprobada el 18 de octubre de 2004, se declaró la necesidad y utilidad pública de la Administración Municipal, la construcción de un nuevo cementerio municipal y se autorizó la adquisición de la propiedad a esos fines, consistente en un predio de terreno de veintiocho punto tres mil doscientos cuarenta y dos (28.3242) cuerdas en el Barrio Mariana de Humacao, mediante el procedimiento de expropiación forzosa, conforme el Artículo 9.003 de la Ley 81 y la Ley Núm. 12 de 1903.

POR CUANTO: El procedimiento legal se llevó a cabo, obteniéndose resolución al efecto, con fecha del 16 de marzo de 2005, en el caso KEF 2005-0208; habiendo consignado el Municipio de Humacao la cantidad de treientos cuarenta y

cuatro mil dólares (\$344,000.00) como justa compensación por el valor del terreno.

POR CUANTO: Conforme a la política pública establecida en la Resolución Núm. 24, Serie 2004-2005, la Administración Municipal encomendó a una firma de arquitectos, el diseño del cementerio a construirse en la propiedad. También se presentó ante la Junta de Planificación la consulta de ubicación número 2002-51-0466-JGU-T, la cual fue aprobada el 7 de enero de 2004. De conformidad a los costos de desarrollo estimados, la inversión de la Administración Municipal en la construcción de un nuevo cementerio ascendía, para aquel entonces, en veintiocho millones de dólares (\$28,000,000.00).

POR CUANTO: Debido al elevado costo del desarrollo del proyecto, la Administración Municipal se ha visto impedida en llevarlo a cabo, lo cual, ante las circunstancias económicas que imperan en nuestro país y el ambiente de incertidumbre hacen no viable que se pueda proceder con el desarrollo del proyecto.

POR CUANTO: Debido a que existe una declaración de necesidad de la construcción de un nuevo cementerio, la Administración Municipal ha evaluado la posibilidad de propulsar el mismo, mediante contratación con un ente privado, conforme las disposiciones establecidas en la Ley 81, a esos fines.

POR CUANTO: La entidad, Cementerio Toñito Flores, L.L.C., una compañía de responsabilidad limitada, organizada y existente a tenor con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ha presentado interés en desarrollar el proyecto, bajo su inversión privada, en un acuerdo participativo con la Administración Municipal, quien es el dueño titular de la propiedad.

POR CUANTO: Ante el interés presentado por la entidad privada, la cual cumple con la política pública establecida por el Municipio Autónomo de Humacao en la Resolución Núm. 24, Serie 2004-2005, y con las condiciones de la Administración Municipal en el desarrollo del proyecto, procede que se viabilice el mismo a través de un contrato de arrendamiento a largo plazo, donde el ente privado realizará el proyecto bajo su inversión privada y el

Municipio de Humacao aporta el terreno, bajo un canon de arrendamiento mensual.

POR TANTO: RESUÉLVESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, PUERTO RICO:

SECCIÓN 1: Se autoriza al Municipio Autónomo de Humacao, a dar en arrendamiento a la entidad "Cementerio Toñito Flores L.L.C." un predio de terreno compuesto de veintiocho cuerdas con tres mil doscientas cuarenta y dos diezmilésimas de otra (28.3242 cuerdas), situado en el Barrio Mariana, a los fines de que un ente privado construya y desarrolle un nuevo cementerio municipal. El alcalde será responsable de suscribir todo documento necesario para el otorgamiento del correspondiente contrato de arrendamiento.

SECCIÓN 2: El ente privado que ha sometido propuesta con la intención de viabilizar el proyecto es Cementerio Toñito Flores, L.L.C., una compañía de responsabilidad limitada, creada y existente al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

SECCIÓN 3: Se verifica el arrendamiento del terreno indicado en la Sección 1 anterior, a un término a treinta (30) años, a razón de un canon de arrendamiento de dos mil quinientos setenta y siete con setenta y siete (\$2,577.77) mensuales. Este canon de arrendamiento fue determinado conforme el valor de la propiedad en el mercado a diciembre de 2016, la cual fue tasada en novecientos veintiocho mil dólares (\$928,000.00), según el Informe de Valoración realizado por el tasador Milton Flores, E.P.A. 706.

SECCIÓN 4: Dicho canon de arrendamiento será pagadero a la fecha de comienzo de operaciones luego de completada la primera fase de construcción del proyecto. La inversión en el desarrollo del proyecto es enteramente privada y la misma se estima en treinta y dos millones de dólares (\$32,000,000.00), lo que comprende cinco (5) fases de construcción.

SECCIÓN 5: El proyecto se desarrollará como un acuerdo participativo entre la Administración Municipal y la empresa privada. La relación contractual será regida por el Contrato de Arrendamiento que suscribirán las partes. Dicho contrato estará sujeto, también, a las siguientes consideraciones que establece la Administración Municipal, en consecución de su política pública: se garantizará acceso y espacio para ciudadanos indigentes,

debidamente cualificados y referidos por el Municipio de Humacao; se reconocerá un área para enterramiento de veteranos humacaños y sus familiares.

SECCIÓN 6: La Administración Municipal junto con el ente privado, podrá preparar y adoptar la reglamentación aplicable a la operación del cementerio municipal a desarrollarse.

SECCIÓN 7: Si cualquier disposición de la presente Resolución fuese declarada inconstitucional o invalidada por cualquier tribunal con jurisdicción, se entenderá que el resto de sus disposiciones subsistirán en su vigencia y validez.

SECCIÓN 8: Esta Resolución comenzará a regir una vez haya sido aprobada por esta Legislatura Municipal y firmada por el alcalde.

SECCIÓN 9: Copia de esta Resolución será notificada a la Oficina del Alcalde, a la directora de la Oficina de Finanzas Municipales, al administrador Municipal, a la Oficina de Asuntos Legales e Internos, a la Oficina de Permisos Municipales, a la Oficina de Secretaría Municipal, al encargado de la Propiedad, a la Oficina de Gerencia de Proyectos, a la Oficina de Planificación, a la Oficina de Manejo de Emergencias y al Cementerio Tonito Flores, L.L.C., para su conocimiento y/o la acción correspondiente.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO, EL 6 JULIO DE 2017.



Ángel G. Rodríguez Medina
Presidente



Analiris Cruz Veillon
Secretaria

**PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 10 DE JULIO DE 2017
Y FIRMADA POR MÍ, EL 11 DE JULIO DE 2017.**



Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 64
Resolución Núm. 1

Serie 2016-2017
Serie 2017-2018

De Administración, presentado por los honorables: Ángel G. Rodríguez Medina, Zayra E. Delgado Almodóvar, Narciso J. Rodríguez Velázquez, Miguel Rodríguez Vega, Grace Napolitano Matta, Willie A. Rosario Arroyo, Víctor M. Velázquez Casillas, Daniel Santiago Rojas, Julio C. Burgos Gutiérrez, Olga del Moral Sánchez, Roberto Díaz Díaz, José A. González Hernández, Héctor E. Sepúlveda Ramos.

“PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO A DAR EN ARRENDAMIENTO A LA ENTIDAD “CEMENTERIO TOÑITO FLORES L.L.C.” UN PREDIO DE TERRENO COMPUESTO DE VEINTIOCHO CUERDAS CON TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS DIEZMILÉSIMAS DE OTRA (28.3242 CUERDAS) SITUADO EN EL BARRIO MARIANA, CON LA INTENCIÓN DE QUE UN ENTE PRIVADO CONSTRUYA Y DESARROLLE UN NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL; EL ALCALDE SERÁ RESPONSABLE DE SUSCRIBIR TODO DOCUMENTO NECESARIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

ÍNDICE AL APÉNDICE

- Borrador del contrato de arrendamiento entre el Municipio Autónomo de Humacao y la compañía Cementerio Toñito Flores, L.L.C.
- Estados Financiero Proyectados

Donada

-----PRIMER BORRADOR-----

-----ARRENDAMIENTO-----

--En la ciudad de Humacao, Puerto Rico, a los ____ () días del mes de marzo del dos mil diecisiete (2017). -----

-----ANTE MI-----

Abogado y Notario
Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en Gurabo y estudio notarial abierto en la ciudad de Humacao, Puerto Rico. -----

-----COMPARECEN-----

---DE UNA PRIMERA PARTE: El Municipio Autónomo de Humacao una entidad municipal creada con autoridad para comparecer en este acto a tenor con la Ley Número ochenta y uno (81) de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, representada por su Alcalde, Honorable Marcelo Trujillo Panisse, autorizado a comparecer en este acto mediante resolución número _____, Serie _____ aprobada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Humacao el _____ de _____ de dos mil diecisiete (2017), quien es, mayor de edad, casado con Rosa Plumey _____ y vecino de Humacao, Puerto Rico. Esta parte en adelante se denomina como el "ARRENDADOR". -----

---DE UNA SEGUNDA PARTE: Cementerio Toñito Flores, LLC., una compañía de responsabilidad limitada, organizada y existente a tenor con las leyes del Estado

Libre Asociado, con seguro social patronal _____,
con oficina principal en Humacao, Puerto Rico y
representada en este acto por su presidente José Antonio
Flores Roldán, mayor de edad, soltero, y vecino de
Humacao, Puerto Rico, quien me acredita estar
debidamente autorizado a comparecer en este acto
mediante Resolución Corporativa, otorgada el día _____
del mes de _____ del año dos mil diecisiete (2017).

Esta parte en adelante se denomina como La
"ARRENDATARIA".-----

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

---Yo el Notario DOY FE de haber identificado a los
comparecientes a tenor con el Artículo 17 (C) de la Ley
Notarial vigente, mediante licencia de conducir otorgada
por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. -----

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

---**PRIMERO:** Que el ARRENDADOR es dueño en pleno
dominio de un predio de terreno compuesto de veintiocho
punto tres mil doscientos cuarenta y dos (28.3242)
cuerdas situado en el Barrio Mariana, Humacao Puerto Rico
y cuya descripción registral es la siguiente: -----

-----**Insertar Descripción de la Propiedad.** -----

---En adelante la "Propiedad". -----

---Consta inscrita al folio _____ (____), del tomo
____ (____), finca _____
(____) del Registro de la Propiedad de Humacao. -----

---**SEGUNDO:** Mediante la Resolución número veinticuatro

(24), Serie dos mil cuatro y dos mil cinco (2014 - 2005) se declaró la necesidad y utilidad pública, para la construcción de un nuevo cementerio y se autorizó la adquisición de la Propiedad, mediante un procedimiento de expropiación forzosa. -----

---**TERCERO:** Que dicho procedimiento se llevó a cabo y culminó con la adquisición de la Propiedad lo cual se formalizó mediante la Escritura Número _____ (____) de _____ de _____ (____), ante el Notario Público Israel Delgado Ramos. -----

---**CUARTO:** Como parte del plan de el Arrendador de conformidad a la política pública establecida por la Resolución Número veinticuatro (24), Serie dos mil cuatro hasta dos mil cinco (2004 - 2005), se encomendó al Arquitecto Emilio Martínez Cimadevilla, el diseño del cementerio a construirse en la Propiedad, incluyendo planos esquemáticos planos preliminares y documentos de construcción. A tales efectos se sometió ante la Junta de Planificación la consulta de ubicación número dos mil dos guión cincuenta y uno guión cero cuatro seis seis guión JGU guión T (2002-51-0466-JGU-T, la cual fue aprobada el siete (7) de enero de dos mil cuatro (2004). -----

---**QUINTO:** De conformidad a los costos de desarrollo estimados la inversión del Arrendador en la construcción de un nuevo cementerio ascendía para aquel entonces en unos veintiocho millones de dólares (\$28,000,000.00).-----

---**SEXTO:** Debido al elevado costo de desarrollo el Arrendador no ha podido llevar a cabo el desarrollo del referido cementerio, lo cual ante las circunstancias económicas que imperan en nuestro país y el ambiente de

incertidumbre hacen no viable para el Arrendador el desarrollo del referido proyecto. -----

---**SÉPTIMO:** No obstante, de acuerdo a la declaración de la necesidad de la construcción de un nuevo cementerio conforme a la Resolución número veinticuatro (24), Serie dos mil cuatro y dos mil cinco (2004-05), El Arrendador con tal propósito en busca de alternativas para el desarrollo del nuevo cementerio ha determinado establecer alianzas con entes privados. -----

---**OCTAVO:** De conformidad a todo lo anterior el Arrendador de acuerdo a lo establecido en la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número ochenta y uno (81) del treinta de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada en el Artículo dos punto cero cero uno (2.001)⁽⁶⁾ ha determinado que la mejor forma de viabilizar el desarrollo de un nuevo cementerio es mediante el Arrendamiento de la Propiedad. -----

---**NOVENO:** A tales efectos se aprobó la Resolución número _____, Serie _____, que autoriza el Arrendamiento de la Propiedad para el desarrollo y construcción del nuevo cementerio municipal.

---**DÉCIMO:** A dichos fines el Arrendatario, sometió una propuesta para la construcción del nuevo cementerio municipal. El diseño propuesto conceptualiza la construcción de panteones con espacios de dos (2), tres (3), seis (6) y nueve (9) personas, columbarios, nichos, áreas para veteranos, estacionamiento, oficinas administrativas y área de despido de duelos. La inversión total del proyecto se estima en treinta y dos millones de

dólares (\$32,000,000.00). La fase de construcción crearía alrededor de _____ empleos directos y _____ empleos permanentes por la vida del proyecto.-----

---**DÉCIMO PRIMERO:** La propuesta del Arrendatario está de acuerdo a la política pública del Arrendador y contribuye a viabilizar lo declarado mediante la Resolución número veinticuatro (24), Serie dos mil cuatro y dos mil cinco (2004-2005). -----

---**DÉCIMO SEGUNDO:** En consideración a todo lo anterior y a tenor con los poderes conferidos al Arrendador mediante el Artículo dos punto cero uno (2.001)^(R) de la Ley Número ochenta y uno (81), supra y la Resolución _____, Serie _____ - _____, las partes comparecientes han convenido el arrendamiento de la Propiedad, lo cual llevan a cabo y dejan formalizado bajo las siguientes cláusulas y condiciones. -----

-----**CLÁUSULAS Y CONDICIONES**-----

---**Uno: Proyecto:** El Arrendador acoge el proyecto de la Arrendataria el cual consiste en el desarrollo, construcción, mantenimiento, administración y operación del nuevo cementerio en la Propiedad. El Arrendador y la Arrendataria acuerdan un desarrollo planificado del nuevo cementerio de acuerdo a la propuesta y diseño preparado por la Arrendataria y de acuerdo a las políticas públicas esbozadas y parámetros establecidos por el Arrendador. El arrendador reconoce que el desarrollo del nuevo cementerio según propuesto por la Arrendataria cumple a cabalidad con su política pública y satisface sus necesidades. El proyecto en términos generales consiste en la construcción de la infraestructura necesaria para su

desarrollo, así como la construcción de panteones, columbarios, nichos, áreas de veteranos, estacionamiento, oficinas, área de despido de duelos, verja y alumbrado. En adelante el "Proyecto". Dentro de las obligaciones de la Arrendataria como parte de la operación y administración del Proyecto es desarrollar conjuntamente con el Arrendador un programa para el manejo de la comunidad indígena, así como veteranos para lo cual los comparecientes por mutuo acuerdo desarrollarán y adoptarán un reglamento el cual se hará parte de este arrendamiento. El Proyecto se desarrollará por fases de aproximadamente cinco (5) cuerdas, construyéndose en cada una la infraestructura necesaria para su desarrollo. -

---**Dos: Valor de la Propiedad:** Para efectos del canon de arrendamiento que más adelante se establece el valor de la propiedad se determinó en novecientos veintiocho mil dólares (\$928,000.00) según Informe de Valoración realizado por el tasador Milton Flores, EPA número _____, GCA número _____ con fecha de ____ de ____ de dos mil dieciséis (2016). Los comparecientes aceptan dicho valor como valor actual de la propiedad para propósitos del presente arrendamiento.

---**Tres: Cancelación del Contrato y Relevo de**

Responsabilidad: Si por alguna razón, fuera del control del Arrendatario, este no pudiese conseguir los permisos para el desarrollo del Proyecto, o si el Proyecto no fuese factible económicamente en cualquiera de sus etapas de desarrollo o que debido a que los requerimientos de obras de infraestructura solicitados por las agencias gubernamentales para el Proyecto no lo hacen

económicamente viable, previa presentación de evidencia razonable de ello y notificación escrita con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de efectividad, podrán cancelar este contrato, quedando el Arrendatario relevado de todas las responsabilidades contraídas con la firma del mismo y revirtiendo la Propiedad y/o Proyecto al Arrendador. Reconoce el Arrendador que la cancelación del contrato por parte de arrendataria en cualquiera de sus etapas conforme a lo anterior será sin el pago de penalidad alguna, esto en consideración a la inversión que realizará la Arrendataria en el Propiedad que revertirá al Arrendador. -----

---**Cuatro: Trámites por parte del Arrendador:** El Arrendador se compromete a tomar toda acción que se necesaria para completar los siguientes trámites con relación a la Propiedad: a) Autorizaciones. Cooperar con el Arrendatario proveyendo toda información, autorización y documentos, que a juicio del Arrendatario pudiesen ser necesarios o apropiados, para la obtención de cualquier permiso, endoso o autorización relacionada al Proyecto. No obstante lo anterior, la obligación del Arrendador bajo esta cláusula no se entenderá como una renuncia o prohibición al Municipio de ejercer su función ministerial en la evaluación y aprobación de los permisos y endosos que el Arrendatario solicite al Municipio. b) Exenciones y Beneficios. Asistir al Arrendatario en todas las gestiones y diligencias que le correspondan sobre la solicitud y obtención por parte del Arrendatario de cualesquiera créditos contributivos, exenciones y beneficios aplicables al Proyecto que provean las leyes y reglamentos estatales

y federales. -----

---**Cinco:** Uso Permitido: El Arrendatario se compromete a utilizar la Propiedad única y exclusivamente para el desarrollo y construcción del Proyecto. Además, el Arrendatario se compromete a que toda obra de construcción a ser realizada en la Propiedad se hará conforme a los conceptos de su propuesta, las políticas públicas esbozadas y los parámetros establecidos por el Arrendador y su Oficina de Planificación, y todos los requisitos que puedan ser establecidos por las agencias gubernamentales con jurisdicción. -----

---**Seis:** Gestiones de Facilitación. El Arrendatario reconoce que el Arrendador no llevará a cabo ni será responsable por ningún trabajo o gestión que se realice para desarrollar y construir el Proyecto, dado que el Arrendador no es ni será dueño del Proyecto en ninguna de sus fases. El Arrendador participa de este acuerdo como facilitador, promoviendo la construcción y desarrollo del Proyecto y velando por el cumplimiento de las políticas públicas que sobre el particular han sido aprobadas por el Arrendador y el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. -----

---**Siete:** Comienzo del Proyecto. (a) Una vez se otorgue esta escritura, (b) se completen con todos los requisitos precedentes a este otorgamiento; y (c) obtenga todos los permisos que sean necesarios para construir el Proyecto, está deberá comenzar la construcción del mismo en un término no mayor de noventa (90) días, u otro término previo acuerdo escrito entre las partes. De igual manera, la construcción de la primera fase del Proyecto no

debe tardar más de treinta y seis (36) meses, a menos que por causa justificada ante el Arrendador este autorice extender dicho término. Los términos establecidos en esta Sección estarán sujetos a en caso de que el Arrendatario, por razón de algún evento o circunstancia fuera de su control (como por ejemplo, un huracán, tormenta, fuego, prohibiciones del gobierno, huelgas, escasez de materiales, interrupciones en los medios de transportación), estuviere impedida de cumplir con dichas obligaciones aún si hubiese tomado todas las medidas razonables para evitar dicho evento o circunstancia, quedando así relevada de cumplir con las obligaciones afectadas durante el tiempo que dure dicho evento o circunstancia. -----

---**Ocho: Otras Garantías y Obligaciones.** Las partes acuerdan otorgar las escrituras que sean necesarios para establecer gratuitamente las servidumbres requeridas a través de las propiedades del Arrendador para darle acceso a la Propiedad y para suplir energía eléctrica, agua potable, sistema de alcantarillado al Proyecto, teléfono y otras utilidades que sean necesarias para el Proyecto. -----

---**Nueve:** El Arrendatario se compromete a (i) proveerle al Arrendador un itinerario de desarrollo del Proyecto que detalle todas las fases y los indicadores de progreso de la obra; (ii) mantener en continuo y permanente conocimiento al Arrendador y sus representantes de toda gestión o asunto relacionado con el Proyecto; (iii) establecer un plan conjunto de divulgación sobre los procesos y etapas del Proyecto con el fin de mantener la comunicación con la comunidad previo y durante la

construcción del Proyecto; y (iv) asistir a las reuniones pautadas por el Arrendador relacionadas al Proyecto. -----

---**Diez:** El Arrendador, mediante el presente Contrato, autoriza a el Arrendatario a llevar a cabo cualquier gestión que sea necesaria antes las agencias gubernamentales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y/o agencias federales para la planificación, el desarrollo, la construcción u operación del Proyecto; incluyendo cualquier gestión relacionada con la obtención de los permisos para el Proyecto. -----

---**Once: Autorizaciones.** Conforme al Plan Territorial del Municipio Autónomo de Humacao, y el Arrendador, como Municipio Autónomo, tiene autoridad bajo la Ley ochenta y uno (81) para considerar y otorgar las licencias, permisos y endosos necesarios para la construcción y el desarrollo del Proyecto. La propiedad está en cumplimiento con y no está en violación de ninguna ley, ordenanza, reglamentación gubernamental o reglamentaria, ya sea federal, estatal, local o extranjera, a que esté sujeta la Propiedad. El Arrendador no ha incumplido y no ha recibido ninguna notificación de incumplimiento o reclamación con relación a la Propiedad. Todos los endosos de las agencias gubernamentales federales, estatales o locales requeridos o necesarios para que el Arrendador adquiriese la Propiedad y cumpla con sus obligaciones bajo este Contrato han sido obtenidos y éstos no han sido modificados o revocados. -----

---**Doce: Cumplimiento con las Leyes.** No existe ninguna condición o amenaza que constituya una violación de cualquier ley, reglamentación, regla u orden, estatal,

local o federal que pueda afectar la Propiedad o este Contrato. -----

---**Trece: Término:** La duración del contrato de arrendamiento será por un término treinta (30) años, contados a partir de la fecha del Comienzo de Operaciones, según se establece en la cláusula quince (15). La ARRENDATARIA tendrá además, el derecho a extender la duración del contrato a su opción por dos (2) periodos adicionales, de diez (10) años cada uno. El término del contrato se entenderá extendido automáticamente por el plazo adicional de no haber mediado incumplimiento y si sesenta (60) días antes del vencimiento del plazo anterior, la ARRENDATARIA no notifica por escrito al ARRENDADOR su intención de no extender el plazo de duración del contrato. Esta cláusula está sujeta a los establecido en las Cláusulas y Condiciones sobre terminación anticipada. ----

---**Catorce: Renta:** La ARRENDATARIA le pagará al ARRENDADOR un canon de arrendamiento anual durante el término de este arrendamiento, pagadero en doce (12) mensualidades consecutivas por adelantado el día primero (1ro) de cada mes, por la cantidad de dos mil quinientos setenta y siete dólares con sesenta y siete centavos (\$2,577.77). -----

---**Quince: Fecha de Comienzo de Pago de Renta:** La ARRENDATARIA comenzará a pagar renta a los treinta (30) días desde la Fecha de Comienzo de Operaciones, esto es cuando la Arrendataria haya terminado la construcción de la primera fase y haya obtenido el correspondiente permiso de uso que le permita llevar a cabo la venta de panteones,

nichos, columbarios y/o cualquier otro servicio relacionado. -----

---Si la fecha de comienzo coincide con cualquier otro día que no sea el día primero (1ro) del mes, la ARRENDATARIA deberá pagarle al ARRENDADOR la renta prorrateada en proporción a los días que resten del mes en particular y de ahí en adelante deberá pagar la renta según acordado en la cláusula número catorce (14) del presente contrato. ----

---**Dieciséis: Lugar del Pago:** El canon de renta convenido será pagadero en la dirección del ARRENDADOR, la cual se dispone en la cláusula _____ () de este contrato. -----

---**Diecisiete: Terminación Por Incumplimiento de Pago:** El ARRENDADOR podrá dar por terminado este arrendamiento: -----

---a) si la ARRENDATARIA deja de pagar cuatro (4) mensualidades consecutivas del canon pactado o de cualquier otra suma de dinero que en virtud del contrato venga obligada a pagar; -----

---b) si incumpliera la obligación de pagar renta en la forma, tiempo y manera aquí estipulada en diez (10) o más ocasiones acumulativas durante la vigencia del contrato y,

---**Dieciocho: Seguros:** Desde la Fecha de Comienzo de Operaciones la ARRENDATARIA se obliga a mantener vigentes en todo momento las pólizas del Fondo del Seguro del Estado necesarias para cubrir a sus empleados en la "Propiedad" así como se obliga a mantener, con compañías autorizadas a funcionar en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, un seguro de responsabilidad pública, asegurando al ARRENDADOR y a la propia ARRENDATARIA

(según aparezcan sus intereses) contra toda reclamación, demanda y acción por daño a, o muerte a alguna persona en una cantidad no menor de UN MILLÓN DE DÓLARES (\$1,000,000.00) y por daños a o muerte de más de una persona en algún accidente hasta el límite de no menos de QUINIENTOS MIL DÓLARES (\$500,000.00) y por daños a la propiedad en una cantidad no menor de QUINIENTOS MIL DÓLARES (\$500,000.00) entablada por, o en beneficio de cualquier persona o personas, firma o corporación y que resulte de, se relacione a, o se enlace con la conducta y operación de los negocios de la ARRENDATARIA en la "Propiedad" o con los actos de la ARRENDATARIA, sus agentes, sus empleados, sus invitados, clientes, concesionarios, cesionarios, contratistas y/o representantes dentro de la "Propiedad". -----

---EL ARRENDATARIO se obliga además a mantener vigente durante todo el término de este contrato de arrendamiento una póliza de propiedad, según definido por la industria del seguro, facilidades y estructuras, cubriendo los riesgos de inundación, fuego, terremoto, huracán y vandalismo. -----

---EL ARRENDATARIO se obliga además a mantener vigente durante todo el término de este contrato de arrendamiento una póliza de propiedad que cubra todo el equipo necesario para la ARRENDATARIA operar su negocio ubicado en la "Propiedad" cubriendo los riesgos de inundación, fuego, terremoto, huracán y vandalismo, inventario y mejoras descritas en el Anejo I de este contrato. -----

---La ARRENDATARIA se obliga a notificar inmediatamente al ARRENDADOR en caso de fuego, terremoto, inundación, vandalismo o accidentes ocurridos en la "Propiedad" y/o las estructuras que en el mismo se edificarán, así como se obliga a invertir en la reparación y/o reconstrucción de esas facilidades toda y cualquier suma que reciba de una compañía asegurada por concepto de los riesgos cubiertos por las pólizas que aquí se exigen. En caso de un siniestro cubierto por la póliza, la ARRENDATARIA procederá, una vez cobrado el seguro, a reconstruir la estructura y facilidades levantadas en la "Propiedad" utilizando para ello el cien por ciento (100%) del dinero cobrado en la póliza. Esta póliza deberá proveer mediante los correspondientes endosos que cualesquiera pagos por pérdida deberán realizarse a favor la ARRENDATARIA.-----

---Se entiende que estos seguros serán en forma satisfactoria para el ARRENDADOR y que no estarán sujetos a cancelación, terminación o cambio alguno, hasta después de, por lo menos sesenta (60) días de haber notificado por escrito, cursado por correo certificado y con acuse de recibo, al ARRENDADOR la intensión de así hacerlo y copia de la póliza o certificados debidamente rendidos por la misma, junto con evidencia satisfactoria del pago de las primas sobre dichas pólizas quedarán depositadas con el ARRENDADOR en la Fecha de Comienzo de Operaciones. Al renovarse dichas pólizas, lo que deberá hacerse con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de expiración del período de protección ofrecido por las mismas, se deberá remitir al ARRENDADOR copia

de las nuevas pólizas o del certificado de renovación. El certificado de renovación y/o de póliza deberá expresar claramente que dicha compañía aseguradora tendrá que dar aviso de sesenta (60) días al ARRENDADOR mediante notificación escrita, cursada por correo certificado con acuse de recibo, antes de cancelar, terminar o cambiar los términos de dichas pólizas y seguros. -----

---**Diecinueve: Contribuciones:** De ser aplicable EL ARRENDADOR pagará durante el término de duración del contrato, todas las contribuciones sobre la propiedad inmueble que correspondan a la "Propiedad. -----
---EL ARRENDATARIO pagará durante el término de duración del contrato, todas las contribuciones sobre la propiedad mueble y mejoras que correspondan a la "Propiedad". -----

---**Veinte: Derechos de Cesión Del Arrendamiento:**
La ARRENDATARIA podrá enajenar, traspasar, ceder, gravar este arrendamiento y/o sus derechos como arrendataria, con el consentimiento escrito del ARRENDADOR, el cual no podrá ser denegado irrazonablemente. Se entiende que el ARRENDADOR dará su consentimiento para que la ARRENDATARIA pueda ceder, traspasar o enajenar sus derechos en la "Propiedad" si dentro de los treinta (30) días de haber sido notificada del requerimiento para consentir dejase de notificar por escrito su consentimiento o razón para denegar el mismo. En el requerimiento para consentir se deberá indicar el nombre, dirección de la persona o entidad a quien se le interesa ceder los derechos como ARRENDATARIA, así

como información relacionada con su situación económica, reputación y experiencia en los negocios. -----

---El ARRENDATARIO podrá subarrendar en todo o en parte la Propiedad y sus mejoras siempre y cuando el subarrendamiento no se extienda por un período mayor al de este arrendamiento ni sus términos excedan los concedidos al ARRENDATARIO por el ARRENDADOR. -----

---**Veintiuno: Gastos de Electricidad, Agua, Servicio Recogido de Basura, Teléfono:** Durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento la ARRENDATARIA se obliga a gestionar, procurar y pagar por todos los servicios e instalaciones de facilidades de servicio eléctrico, agua y alcantarillado, teléfono, gas, recogido de basura y todo y cualquier otro gasto que se relacione con la estructura que levantará en la "Propiedad". -----

---**Veintidós: Reparaciones y Destrucción del Edificio y/o sus Mejoras:** Durante toda la vigencia de este contrato de arrendamiento la ARRENDATARIA será responsable de pagar por todas las reparaciones mayores y menores a la estructura, así como todas las facilidades que habrá de proveer en la "Propiedad", incluyendo facilidades de agua, alcantarillado, y alumbrado eléctrico. Igualmente, se obliga la ARRENDATARIA a mantener dichas facilidades, estructura y estacionamiento en óptimas condiciones durante toda la vigencia del contrato.-

---(a) Transcurridos cinco (5) años de la existencia del presente contrato y debido a la ocurrencia de un daño, destrucción parcial del edificio y/o mejoras que formen parte de la "Propiedad", el edificio y/o las mejoras

quedaren en estado ruinoso, la ARRENDATARIA quedará relevada de cumplir con los términos y condiciones del presente contrato. Estado ruinoso se interpretará como una destrucción de un cincuenta por ciento (50%) o más de las mejoras. En este caso, la ARRENDATARIA tendrá la opción, a su costo, de reparar y restaurar el edificio y las mejoras a la misma o mejor condición que tenían antes de la destrucción o daño para lo cual utilizará exclusivamente el producto de las pólizas de seguros antes descritas. En el caso que la ARRENDATARIA decidiera dar por terminado el contrato de arrendamiento, al no restaurar o reparar el edificio y las mejoras, los dineros que se reciban de la compañía aseguradora por concepto de los daños al edificio deberán ser pagados a la ARRENDATARIA. -----

---(b) En el caso que la ARRENDATARIA eligiere dar por terminado sus obligaciones bajo el presente contrato por causa de destrucción o daño, según antes definida, la renta, contribuciones y cualesquiera otras sumas de dinero que venga obligada a pagar la ARRENDATARIA bajo este contrato al ARRENDADOR, serán prorrateados a base de la fecha de su terminación. La decisión de la ARRENDATARIA de dar por terminado el contrato a la fecha de la destrucción o el daño deberá serle notificada por escrito certificado con acuse de recibo al ARRENDADOR, en o antes del término de treinta (30) días de haber ocurrido el daño o destrucción; -----

---Veintitrés: Derecho Sobre Las Mejoras A La

Terminación Del Contrato. De la ARRENDATARIA

realizar alguna mejora a la "Propiedad" las mismas le

pertenecerán a la ARRENDATARIA durante el término de vigencia de este contrato, incluyendo sus prórrogas y extensiones. Al expirar el término de vigencia de contrato (incluyendo sus prórrogas y extensiones) las mejoras permanentes pertenecerán, libre de cargas y gravámenes, al ARRENDADOR, sin obligación alguna de indemnizar a la ARRENDATARIA. Al expirar el término de duración del contrato, la ARRENDATARIA, a su opción, podrá remover de la "Propiedad", toda mejora que resultare removible sin menoscabo de la estructura construida sobre la "Propiedad", -----

---**Veinticuatro: Expropiación.** En caso de que la "Propiedad" y/o las mejoras realizadas por la ARRENDATARIA en el mismo fueren expropiadas, total o parcialmente, por cualquier entidad gubernamental, la ARRENDATARIA podrá, a su opción, dar por terminado el contrato de arrendamiento, o requerir del ARRENDADOR que se reduzcan proporcionalmente los cánones de renta pactados. De la compensación pagada por la expropiación le corresponderá al ARRENDADOR la parte correspondiente atribuirle al valor de la "Propiedad" y a la ARRENDATARIA, si el contrato estuviera aún vigente el valor del contrato de arrendamiento y el valor de las, mejoras efectuadas por ella en la "Propiedad" y la parte correspondiente a la pérdida de su negocio que la entidad expropiadora venga legalmente obligada a recompensar.-----

---**Veinticinco: Retención Por la ARRENDATARIA:** La ARRENDATARIA conviene en que, terminado este contrato el mismo deberá entregar la posesión de la "Propiedad" y

de las estructuras y mejoras expeditamente al ARRENDADOR. -----

---Veintiséis: Quiebra de la ARRENDATARIA:

Convienen las partes aquí comparecientes que la radicación de una petición de quiebra voluntaria o involuntaria bajo el Capítulo Siete (7) de la Ley de Quiebras por o contra la ARRENDATARIA dará derecho a la terminación automática de este contrato de arrendamiento y a la entrega de la "Propiedad" y mejoras permanentes.-

---Veintisiete: Incumplimiento por el Arrendador: Si el ARRENDADOR incumpliese con cualquier obligación, representación y/o garantía por el asumida en virtud de este contrato y por dicho incumplimiento se vieren afectados adversamente los derechos de la ARRENDATARIA, ésta, previa notificación por escrito al ARRENDADOR podrá subsanar el incumplimiento del ARRENDADOR si es que dentro de los sesenta (60) días de haber sido notificado el ARRENDADOR no subsana el incumplimiento. En el caso que la ARRENDATARIA subsane el incumplimiento de una obligación del ARRENDADOR, éste último deberá pagarle a la ARRENDATARIA los gastos incurridos, incluyendo los gastos razonables por concepto de honorarios de abogado en o antes de los próximos treinta (30) días de haber sido notificados. Siempre y cuando se cumpla con el procedimiento antes establecido. Se podrá subsanar el incumplimiento del ARRENDADOR y cobrar los gastos incurridos por la ARRENDATARIA para subsanar el

incumplimiento del ARRENDADOR con cargo a la renta aquí
convenida. -----

---**Veintiocho: Notificaciones.** Toda y cualquier
notificación que en virtud de este contrato o por cualquier
otra razón deban cursarse las partes deberá ser efectuada
por escrito, cursada por correo certificado con acuse de
recibo y dirigida a las siguientes direcciones: -----

---SI AL ARRENDADOR: -----

---Dirección: -----

---SI A LA ARRENDATARIA: -----

---Dirección: -----

---**Veintinueve: Representaciones y Garantías del**

ARRENDADOR: El ARRENDADOR le representa y
garantiza a la ARRENDATARIA lo siguiente: -----

---(A) La propiedad disfruta actualmente de una
zonificación comercial que permite el destino del mismo a
un uso comercial en virtud del cual se le permitirá operar
a la ARRENDATARIA, según antes descrito. -----

---(B) La "Propiedad" está libre de cargas y gravámenes. -

---(C) Acuerdo De No Competir: El ARRENDADOR acuerda,
acepta y se obliga a que en ninguna de las propiedades o
inmuebles que en la actualidad posee en calidad de dueño
en pleno dominio, o arrendatario, no podrá, durante el
término que dure este contrato y sus prórrogas, permitir
que se utilice, ocupe o se arriende para ser utilizada en la
operación o construcción de un cementerio, ni para
ninguno de los servicios que ofrecerá la Arrendataria en la
Propiedad. -----

---**Treinta: Representaciones y Garantía De La Arrendataria;** -----

---(a) Es una compañía de responsabilidad limitada organizada de acuerdo a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; -----

---(b) Se ha autorizado, de acuerdo a los requisitos de ley al efecto, la comparecencia del Oficial de la Corporación para el otorgamiento de este documento; -----

---**Treinta y Uno: Letreros:** Durante todo el término del presente contrato ARRENDATARIA tendrá el derecho, a su costo, de instalar y mantener, sustituir y relocalizar aquellos letreros, toldos, lonas que estime apropiados dentro de la configuración de la "Propiedad" siempre y cuando los mismos cumplan con las leyes, reglamentos y ordenanzas estatales y municipales. -----

---**Treinta y Dos: Gravámenes:** El ARRENDADOR y la ARRENDATARIA acuerdan, la una con la otra, no permitir la anotación de gravamen alguno contra la "Propiedad" por cuenta de incumplimiento de una obligación de pago en la "Propiedad" con excepción de que tal gravamen sea necesario para obtener financiamiento por parte de la Arrendataria. -----

---**Treinta y Tres: Sucesores en Interés:** Las cláusulas, acuerdos y condiciones del presente contrato serán obligatorias para las partes aquí comparecientes y sus respectivos sucesores, herederos, albaceas, administradores y representante legal. -----

---**Treinta y Cuatro: Inscripción En Registro de la Propiedad:** Este contrato de Arrendamiento deberá ser

inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente con un rango superior a cualquier otro gravamen que afecte la "Propiedad" actualmente. El costo de inscripción y los de cancelación en el Registro de la Propiedad de la presente escritura, incluyendo los sellos de rentas internas y notariales del original y copia certificada de la escritura, serán por cuenta de la ARRENDATARIA. -----

---Treinta y Cinco: Título: Los títulos y descripciones de las diferentes cláusulas, artículos y párrafos del presente contrato se utilizan únicamente a los fines de facilitar su lectura y no con el propósito de que las mismas tengan algún significado especial o ayuden en la interpretación legal de las cláusulas del contrato. -----

---Treinta y Seis: Enmiendas: Ninguna enmienda, modificación, alteración de cualquiera de las disposiciones del presente contrato tendrá validez o eficacia legal alguna a menos que la misma conste por escrito debidamente suscrita por ambas partes comparecientes. -----

---Treinta y Siete: Derechos y Remedios: Los derechos y remedios provistos en este contrato de arrendamiento son acumulativos y no excluyentes. Las partes comparecientes podrán ejercitar cualquier otro remedio a que tenga derecho bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. -----

---Treinta y Ocho: Relevo o Renuncia De Derechos: Ninguna demora por parte de los comparecientes, sucesores o cesionarios, en ejecutar o hacer cumplir cualquier derecho o gravamen bajo este documento o en tomar cualquier acción para hacer cumplir cualquier

obligación bajo el presente acuerdo tendrá el efecto de una renuncia de tales derechos. -----

--Treinta y Nueve: Derecho De Tanteo: El ARRENDADOR constituye a favor de la ARRENDATARIA y de sus cesionarios, con el carácter de derecho real que se inscribirá como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente, el derecho de tanteo o de adquisición preferente, el cual operará en la siguiente forma: en caso de que el ARRENDADOR deseara vender, arrendar o en cualquier otra forma o manera enajenar, traspasar o disponer de la "Propiedad", deberá notificar por escrito y por correo certificado a la ARRENDATARIA especificando en tal notificación todos y cada uno de los términos y condiciones de cualquier oferta genuina y bona fide que hayan recibido de una tercera persona y que desearan aceptar. La ARRENDATARIA tendrá el derecho preferente de compra, arrendamiento o adquisición en cualquier otra forma sobre la "Propiedad" y, desde la fecha del recibo de dicha notificación o aviso en adelante, tendrá el término de ciento veinte (120) días para ejercitar tal derecho preferente, bajo los mismos términos y condiciones especificados en el aviso escrito que le notificare el ARRENDADOR. -----

---Si EL ARRENDADOR enajenase la "Propiedad" en cualquier forma o manera, en favor de tercero, sin antes haber dado a la ARRENDATARIA o sus cesionarios el aviso escrito antes indicado, tratándose de una transacción genuina, bona fide, y en el curso ordinario de los negocios, la ARRENDATARIA o sus cesionarios podrán ejercer su

derecho preferente de adquisición y tanteo contra ese tercero, resolviendo el contrato efectuado por dicho tercero con los titulares de la "Propiedad" y subrogándose en el lugar de dicho tercero bajo los mismos términos y condiciones convenidos entre ésta y el ARRENDADOR. Este derecho real de tanteo o adquisición preferente estará vigente por todo el término del presente contrato y sus prórrogas y podrá ejercitarse por la ARRENDATARIA o sus cesionarios aún en todos los casos de enajenaciones sucesivas de la "Propiedad". Las partes comparecientes reconocen y aceptan que el derecho real de tanteo o de adquisición preferente que se constituye por la presente escritura a favor de la ARRENDATARIA y de sus cesionarios queda sujeto a las hipotecas que pueden existir en el futuro. -----

---A los fines de esta cláusula no se consideran terceras personas cualquiera de los accionistas de la ARRENDATARIA y los hijos de éstos y/o una entidad sucesora de la ARRENDATARIA en caso de una reorganización corporativa. No obstante, realizada la venta a cualquiera de ellos le será de aplicación a éstos la presente Cláusula por todo el término del presente contrato y sus prórrogas. -----

---Cuarenta: **Causas Adicionales Por Las Cuales La ARRENDATARIA Puede Resolver El Contrato:** La

ARRENDATARIA tendrá el derecho a resolver este contrato en cualquiera de los siguientes casos: -----

---(A) Si cualesquiera de las representaciones y garantías dadas por el ARRENDADOR no fueran correctas o ciertas. -

---(B) Si el ARRENDADOR, sus sucesores, herederos, albaceas, administradores, violaren o incumplieren cualesquiera de los acuerdos y/u obligaciones del presente contrato. -----

---En cualquiera de estos casos la ARRENDATARIA tiene el derecho a resolver el contrato de arrendamiento mediante la debida notificación al ARRENDADOR informándole la causa o razón y su intención de resolver el contrato si dentro de cuarenta y cinco (45) días de ser notificada de la causa para resolver el contrato, la arrendadora no procede a subsanar la misma. De esta forma las partes quedarán relevadas de los términos y obligaciones aquí pactados. -----

---En relación a los casos de resolución del contrato por las razones expuestas en las cláusulas tres (3), veinticinco (25) y veintisiete (27) éstas se rigen por lo allí dispuesto.

---**Cuarenta y Uno: Causas Adicionales Por Las**

Cuales el ARRENDADOR Puede Resolver El contrato:

---(a) Si cualquiera de las representaciones y/o garantías de la ARRENDATARIA, no fueren correctas ni ciertas; -----
---(b) Si la ARRENDATARIA, sus sucesores, herederos, albaceas, administradores incumplieren o violaren cualesquiera de los acuerdos y/u obligaciones del presente contrato. -----

---**Cuarenta y Dos: Cesión de Cánones de**

Arrendamiento: El ARRENDADOR podrá ceder sus derechos bajo el presente contrato de arrendamiento previo consentimiento escrito de la ARRENDATARIA. -----

---**Cuarenta y Tres: Totalidad Del Acuerdo:** Esta

escritura junto con los **exhibits** que están adjuntos, representa y contiene todos los convenios, promesas, acuerdos, condiciones y entendidos entre la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA respecto al objeto y causa del mismo. Ninguna alteración, enmienda, cambio o adición subsecuente a este contrato será obligatoria entre las partes a menos que se haga por escrito y sea firmada por cada una de ellas. -----

---Las cláusulas del presente contrato son separables. En el caso de que judicialmente se determinara la nulidad o invalidez de alguna de las cláusulas del contrato, dicha determinación no afectará la validez de las restantes cláusulas, las cuales continuarán en pleno vigor. -----

---**Cuarenta y Cuatro:** Los gastos y honorarios notariales por el otorgamiento de esta escritura serán por cuenta de la ARRENDATARIA, siendo a cargo de la ARRENDADORA los correspondientes a la cancelación de este contrato de arrendamiento, en su día. -----

---**Cuarenta y Cinco:** Se ruega al Honorable Registrador de la Propiedad se sirva inscribir el arrendamiento y derecho de tanteo constituidos por el presente instrumento. -----

---**Cuarenta y Seis: Certificaciones:** (i) El Arrendatario, sus miembros, administradores y accionistas certifican que no ha sido convictos a nivel estatal ni federal por delitos al erario público, la fe pública o que involucren el mal uso de los fondos o propiedad pública, conforme a lo dispuesto en la Ley Número cuatrocientos cincuenta y ocho (458) de veintinueve (29) de diciembre de dos mil (2000), según

enmendada. De encontrarse que el Arrendatario, sus miembros, administradores y accionistas han sido convictos en la jurisdicción estatal o federal por alguno de los delitos enumerados, ésta será la razón para la cancelación inmediata de este Contrato; (ii) El Arrendatario, certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) del Arrendador o cualquier miembro de su unidad familiar tiene interés secundario en este Contrato y tampoco ha tenido en los últimos cuatro (4) años, directa o indirectamente, interés alguno en las ganancias o beneficios producto de este Contrato; (iii) El Arrendatario certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) le ha solicitado o aceptado, directa o indirectamente, para él(ella), para algún miembro de su unidad familiar o para cualquier persona, regalos, gratificaciones, favores, servicios, donativos, préstamos o cualquier otra cosa de valor monetario de parte del Arrendatario, sus directores o accionistas; (iv) El Arrendatario certifica que ningún servidor(a) público(a) le ha solicitado aceptado bien alguno de valor económico, vinculados a esta transacción, como pago por realizar los deberes y responsabilidades de su empleo como servidor(a) público(a); (v) El Arrendatario certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) le ha solicitado o aceptado, directa o indirectamente, para sí, algún miembro de su unidad familiar, ni para cualquier otra persona, negocio o entidad, bien alguno de valor económico, incluyendo, regalos, préstamos, promesas, favores o servicios a cambio de que la actuación de dicho servidor(a) público(a) este influenciada a favor de la

Corporación o su entidad; (vi) Al momento de suscribir este contrato el Arrendatario no ha rendido sus planillas de contribución sobre ingresos y de patentes municipales durante los últimos cinco (5) años previos a este contrato, por ser una entidad creada durante este año, por lo que no tiene deudas por tales conceptos, por contribución, arbitrio o licencia con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o con algún municipio, o se encuentra acogida a un plan de pago, con cuyos términos y condiciones está cumpliendo. Expresamente se reconoce que ésta es una condición esencial del presente contrato y de no ser correcto en todo o en parte la anterior certificación, será causa suficiencia para que la parte contratante pueda dejar sin efecto el mismo y la parte contratada tenga que reintegrar a la parte contratante toda suma de dinero recibida bajo este Contrato; (vii) Se hace formar parte de este Contrato: Certificación de radicación de planillas por los últimos cinco (5) años, Modelo SC guión seis cero ocho (SC-6088) y Certificación de no deuda Modelo SC guión seis cero nueve seis A (SC-6096A), ambas expedidas por el Departamento de Hacienda; Certificación de no deuda por concepto de propiedad mueble e inmueble expedida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM); (viii) El Arrendatario certifica que no adeuda contribuciones al Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM) de ningún municipio; (ix) El Arrendatario certifica que no adeuda suma de dinero alguna al Departamento del Trabajo y Recursos Humanos por concepto de las contribuciones por desempleo, incapacidad temporal, y

Seguro Social Choferí, según aplique; y (x) El Arrendatario certifica que no adeuda suma de dinero alguna al Fondo del Seguro del Estado y mantendrá vigente su Póliza de Seguro Obrero. -----

-----**ACEPTACIÓN, LECTURA Y OTORGAMIENTO**-----

---Los otorgantes aceptan esta escritura en todas sus partes por estar redactada conforme a sus instrucciones.

Yo, el Notario, les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, incluyendo el derecho que les hice saber tenían para requerir la presencia de testigos instrumentales, al cual renunciaron. -----

---Leída la escritura por los otorgantes, se ratifican en su contenido, fijan sus iniciales en todos los folios del instrumento y la firman ante mí, el Notario, que de cuanto queda consignado en esta escritura, DOY FE. -----

CEMENTERIO TOÑITO FLORES, LLC
ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

***** TABLA DE CONTENIDO *****

Páginas

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS PROYECTADO..... 3

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO..... 4-6

APENDICE..... 7-12

Cementerio Toñito Flores, LLC.
Estados de Ingresos y Gastos Proyectados
Para los Primeros Seis Años de Operación

	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>	<u>Año 6</u>
Ingresos						
Ventas de panteones	1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>
Costo de Venta o Servicios						
Costos directos (construcción de panteones)	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>
Ganancia bruta	690,000	690,000	690,000	690,000	690,000	690,000
Gastos Operacionales						
Salarios empleados	66,940	66,940	66,940	66,940	66,940	66,940
Aportaciones patronales	11,388	11,388	11,388	11,388	11,388	11,388
Comisiones por ventas	69,000	69,000	69,000	69,000	69,000	69,000
Servicios profesionales	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
Servicios públicos (agua, luz y teléfono)	25,800	25,800	25,800	25,800	25,800	25,800
Seguros	10,000	12,000	14,000	15,000	16,000	17,000
Mantenimiento y reparaciones	10,000	12,000	14,000	15,000	16,000	17,000
Materiales de oficina	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Patente	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
Contribución sobre la propiedad	4,649	4,132	3,616	3,099	2,583	2,066
Permisos y licencias	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Cargos bancarios	3,000	3,500	4,000	4,000	4,000	4,000
Servicios de internet	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Publicidad	24,000	24,000	18,000	18,000	18,000	18,000
Intereses	96,000	88,800	81,600	74,400	67,200	60,000
Renta	30,933	30,933	30,933	30,933	30,933	30,933
Otros gastos	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Gastos operacionales antes de depreciación	<u>380,810</u>	<u>377,593</u>	<u>368,377</u>	<u>362,660</u>	<u>356,944</u>	<u>351,227</u>
Ingreso neto antes de depreciación	309,190	312,407	321,623	327,340	333,056	338,773
Depreciación	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>
Ingreso neto después de depreciación	254,190	257,407	266,623	272,340	278,056	283,773
Contribución sobre ingresos	<u>(76,257)</u>	<u>(77,222)</u>	<u>(79,987)</u>	<u>(81,702)</u>	<u>(83,417)</u>	<u>(85,132)</u>
Beneficio luego de contr. sobre ingresos	<u>\$ 177,933</u>	<u>\$ 180,185</u>	<u>\$ 186,636</u>	<u>\$ 190,638</u>	<u>\$ 194,639</u>	<u>\$ 198,641</u>
Distribuciones	-	-	-	-	-	-
	<u>177,933</u>	<u>180,185</u>	<u>186,636</u>	<u>190,638</u>	<u>194,639</u>	<u>198,641</u>

CEMENTERIO TOÑITO FLORES, LLC.

RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD Y DE LOS SUPUESTOS PRINCIPALES

NOTA A: RESUMEN DE LOS SUPUESTOS PRINCIPALES Y LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

ORGANIZACIÓN

Cementerio Toñito Flores, LLC. operará como una corporación doméstica organizada bajo la Ley General de Corporaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La misma se dedicará al desarrollo y operación de un cementerio en el municipio de Humacao, Puerto Rico.

NATURALEZA Y LIMITACIONES DE LA PROYECCION

Las proyecciones financieras que se acompañan están basadas en supuestos hipotéticos, relacionados con el volumen de ingresos y gastos presupuestados, según descritos en las notas que acompañan esta proyección. Al realizar estas proyecciones financieras asumimos que la corporación alcanzará el nivel apropiado de financiamiento para construir la infraestructura necesaria para el desarrollo del proyecto para mantener su capital de trabajo. Estas proyecciones presentan, según el mejor entendimiento y creencia de la gerencia, la condición financiera de la Corporación y el resultado de sus operaciones, de realizarse el financiamiento propuesto. Por consiguiente, las proyecciones reflejan el juicio de la gerencia a la fecha de estas proyecciones y el resultado esperado de darse los supuestos aquí esbozados.

Los supuestos aquí divulgados son una parte integral de las proyecciones financieras y son los que la gerencia considera más relevantes y significativos para las mismas. Aún cuando se obtenga el financiamiento, puede haber diferencias entre los resultados proyectados y los alcanzados, esto debido a que usualmente los eventos y circunstancias no ocurren según se proyectan, y esas diferencias pueden ser materiales.

PROPIEDAD Y EQUIPO

La propiedad y equipo se valora a su costo. La depreciación se determina utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de cada activo.

NOTA B: SUPUESTOS GENERALES

Ingresos – La cantidad y el precio de los panteones que serían vendidos durante los años proyectados fueron estimados por la gerencia y ambas partidas están detalladas en el apéndice que acompaña esta proyección.

NOTA C: GASTOS OPERACIONALES

El costo de ventas y los gastos operacionales se proyectaron en proporción al total de panteones que se esperan vender y al ingreso estimado. Para detalles ver apéndice.

NOTA D: DEUDAS A LARGO PLAZO

La gerencia asume que la Corporación obtendrá financiamiento a través de la Banca privada, el cual consistirá de una línea de crédito comercial por la cantidad de \$1,600,000, con un interés aproximado de 6% anual.

NOTA E: CONTRIBUCIÓN SOBRE INGRESOS

La Corporación tendrá un trato contributivo de sociedad mediante el cual los dueños tributarán directamente en sus respectivas planillas de contribución sobre ingresos el ingreso ganado. La corporación retendrá y pagará al departamento de hacienda, para beneficio de los dueños, el 30% del ingreso neto de cada año.

Resumen de las políticas de contabilidad
y de los supuestos principales
Cementerio Toñito Flores, LLC.

NOTA F: CAPITAL

En esta proyección se asume que se emitirán 600 unidades de participación con un valor total de \$600,000. Los hermanos Flores Roldán tendrán el 100% de dichas unidades de participación.

APENDICE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Patente municipal						
Volumen de ingresos x tipo contributivo (.5%)	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
Contribución sobre la propiedad						
Propiedad mueble tributable x tipo contributivo (10.33%)	4,649	3,616	3,099	2,583	2,066	
Intereses						
Línea de crédito comercial con intereses al 6% anual. (\$1,600,000) Se asumió que se abonarán \$10,000 mensuales al principal.	96,000	88,800	81,600	74,400	67,200	60,000
Renta						
Canon de arrendamiento de \$ 2,577.77 mensuales	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00
Depreciación y Amortización						
Equipo (\$50,000 @ 10 años)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Edificio y otras estructuras (\$1,500,000 @ 30 años)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
Total Depreciación y Amortización	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00
Contribución sobre Ingresos						
LLC con tratamiento contributivo de sociedad	\$76,257	\$77,222	\$79,987	\$81,702	\$83,417	\$85,132

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Patente municipal						
Volumen de ingresos x tipo contributivo (.5%)	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
Contribución sobre la propiedad						
Propiedad mueble tributable x tipo contributivo (10.33%)	4,649	3,616	3,099	2,583	2,066	
Intereses						
Linea de crédito comercial con intereses al 6% anual. (\$1,600,000) Se asumió que se abonarán \$10,000 mensuales al principal.	96,000	88,800	81,600	74,400	67,200	60,000
Renta						
Canon de arrendamiento de \$ 2,577.77 mensuales	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00
Depreciación y Amortización						
Equipo (\$50,000 @ 10 años)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Edificio y otras estructuras (\$1,500,000 @ 30 años)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
Total Depreciación y Amortización	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00
Contribución sobre Ingresos						
LLC con tratamiento contributivo de sociedad	\$76,257	\$77,222	\$79,987	\$81,702	\$83,417	\$85,132

CEMENTERIO TONITO FLORES, LLC
ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

*** TABLA DE CONTENIDO ***

Páginas

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS PROYECTADO.....	3
NOTAS AL ESTADO FINANCIERO.....	4-6
APENDICE.....	7-12

Cementerio Toñito Flores, LLC.
Estados de Ingresos y Gastos Proyectados
Para los Primeros Seis Años de Operación

	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>	<u>Año 6</u>
Ingresos						
Ventas de panteones	920,000	920,000	920,000	920,000	920,000	920,000
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>
Costo de Venta o Servicios						
Costos directos (construcción de panteones)	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>
Ganancia bruta	460,000	460,000	460,000	460,000	460,000	460,000
Gastos Operacionales						
Salarios empleados	51,560	51,560	51,560	51,560	51,560	51,560
Aportaciones patronales	8,828	8,828	8,828	8,828	8,828	8,828
Comisiones por ventas	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000
Servicios profesionales	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
Servicios públicos (agua, luz y teléfono)	25,800	25,800	25,800	25,800	25,800	25,800
Seguros	10,000	12,000	14,000	15,000	16,000	17,000
Mantenimiento y reparaciones	10,000	12,000	14,000	15,000	16,000	17,000
Materiales de oficina	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Patente	4,600	4,600	4,600	4,600	4,600	4,600
Contribución sobre la propiedad	4,649	4,132	3,616	3,099	2,583	2,066
Permisos y licencias	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Cargos bancarios	3,000	3,500	4,000	4,000	4,000	4,000
Servicios de internet	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Publicidad	15,000	15,000	15,000	12,000	12,000	12,000
Intereses	96,000	92,400	88,800	85,200	81,600	78,000
Renta	30,933	30,933	30,933	30,933	30,933	30,933
Otros gastos	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Gastos operacionales antes de depreciación	<u>324,569</u>	<u>324,953</u>	<u>325,336</u>	<u>320,220</u>	<u>318,103</u>	<u>315,987</u>
Ingreso neto antes de depreciación	<u>135,431</u>	<u>135,047</u>	<u>134,664</u>	<u>139,780</u>	<u>141,897</u>	<u>144,013</u>
Depreciación	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>
Ingreso neto después de depreciación	<u>80,431</u>	<u>80,047</u>	<u>79,664</u>	<u>84,780</u>	<u>86,897</u>	<u>89,013</u>
Contribución sobre ingresos	<u>(24,129)</u>	<u>(24,014)</u>	<u>(23,899)</u>	<u>(25,434)</u>	<u>(26,069)</u>	<u>(26,704)</u>
Beneficio luego de contr. sobre ingresos	<u>56,301</u>	<u>56,033</u>	<u>55,764</u>	<u>59,346</u>	<u>60,828</u>	<u>62,309</u>
Distribuciones	-	-	-	-	-	-
	<u>56,301</u>	<u>56,033</u>	<u>55,764</u>	<u>59,346</u>	<u>60,828</u>	<u>62,309</u>

CEMENTERIO TOÑITO FLORES, LLC.

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD Y
DE LOS SUPUESTOS PRINCIPALES**

NOTA A: RESUMEN DE LOS SUPUESTOS PRINCIPALES Y LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

ORGANIZACIÓN

Cementerio Toñito Flores, LLC. operará como una corporación doméstica organizada bajo la Ley General de Corporaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La misma se dedicará al desarrollo y operación de un cementerio en el municipio de Humacao, Puerto Rico.

NATURALEZA Y LIMITACIONES DE LA PROYECCION

Las proyecciones financieras que se acompañan están basadas en supuestos hipotéticos, relacionados con el volumen de ingresos y gastos presupuestados, según descritos en las notas que acompañan esta proyección. Al realizar estas proyecciones financieras asumimos que la corporación alcanzará el nivel apropiado de financiamiento para construir la infraestructura necesaria para el desarrollo del proyecto para mantener su capital de trabajo. Estas proyecciones presentan, según el mejor entendimiento y creencia de la gerencia, la condición financiera de la Corporación y el resultado de sus operaciones, de realizarse el financiamiento propuesto. Por consiguiente, las proyecciones reflejan el juicio de la gerencia a la fecha de estas proyecciones y el resultado esperado de darse los supuestos aquí esbozados.

Los supuestos aquí divulgados son una parte integral de las proyecciones financieras y son los que la gerencia considera más relevantes y significativos para las mismas. Aún cuando se obtenga el financiamiento, puede haber diferencias entre los resultados proyectados y los alcanzados, esto debido a que usualmente los eventos y circunstancias no ocurren según se proyectan, y esas diferencias pueden ser materiales.

Resumen de las políticas de contabilidad
y de los supuestos principales
Cementerio Toñito Flores, LLC.

PROPIEDAD Y EQUIPO

La propiedad y equipo se valora a su costo. La depreciación se determina utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de cada activo.

NOTA B: SUPUESTOS GENERALES

Ingresos – La cantidad y el precio de los panteones que serían vendidos durante los años proyectados fueron estimados por la gerencia y ambas partidas están detalladas en el apéndice que acompaña esta proyección.

NOTA C: GASTOS OPERACIONALES

El costo de ventas y los gastos operacionales se proyectaron en proporción al total de panteones que se esperan vender y al ingreso estimado. Para detalles ver apéndice.

NOTA D: DEUDAS A LARGO PLAZO

La gerencia asume que la Corporación obtendrá financiamiento a través de la Banca privada, el cual consistirá de una línea de crédito comercial por la cantidad de \$1,600,000, con un interés aproximado de 6% anual.

NOTA E: CONTRIBUCIÓN SOBRE INGRESOS

La Corporación tendrá un trato contributivo de sociedad mediante el cual los dueños tributarán directamente en sus respectivas planillas de contribución sobre ingresos el ingreso ganado. La corporación retendrá y pagará al departamento de hacienda, para beneficio de los dueños, el 30% del ingreso neto de cada año.

Resumen de las políticas de contabilidad
y de los supuestos principales
Cementerio Toñito Flores, LLC.

NOTA F: CAPITAL

En esta proyección se asume que se emitirán 600 unidades de participación con un valor total de \$600,000. Los hermanos Flores Roldán tendrán el 100% de dichas unidades de participación.

APENDICE

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Patente municipal						
Volumen de ingresos x tipo contributivo (.5%)	4,600	4,600	4,600	4,600	4,600	4,600
Contribución sobre la propiedad						
Propiedad mueble tributable x tipo contributivo (10.33%)	4,649	3,616	3,099	2,583	2,066	
Intereses						
Linea de crédito comercial con intereses al 6% anual. (\$1,600,000) Se asumió que se abonarán \$5,000 mensuales al principal.	96,000	92,400	88,800	85,200	81,600	78,000
Renta						
Canon de arrendamiento de \$ 2,577.77 mensuales	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00	\$30,933.00
Depreciación y Amortización						
Equipo (\$50,000 @ 10 años)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Edificio y otras estructuras (\$1,500,000 @ 30 años)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
Total Depreciación y Amortización	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00
Contribución sobre Ingresos						
LLC con tratamiento contributivo de sociedad	\$24,129	\$24,014	\$23,899	\$25,434	\$26,069	\$26,704