

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato #C-63-933-01

PRIMERA PARTE: Viena Rental & Wholesale Services ("Arrendador"), representado por Ernesto Cortes, es propietario, o arrendador primario de los terrenos, edificios y otras estructuras ubicadas en Calle 11 NE # 251 en Puerto Nuevo en el Municipio de San Juan, PR (la "Propiedad"), según listados en el Anejo A de este Contrato.

SEGUNDA PARTE: Outdoor Media Displays Posters, Inc., una corporación de Puerto Rico, representada por Ramon Rodriguez, es una empresa de medios de comunicación dedicada a la publicidad exterior. Su negocio incluye, sin limitación, la identificación, negociación, legalización de sus operaciones en la Propiedad, desarrollo, construcción, arrendamiento, mantenimiento y operación de espacios sobre el terreno o paredes que permitan la colocación y exhibición de material publicitario, entre otros. Outdoor Media Displays Posters, Inc. opera bajo una licencia de rotulista vigente #00RL2-00000-00862, ("Displays Posters" o "Arrendatario").

- 1. OPERACION:** Por la presente, Arrendador arrienda espacios en la(s) Propiedad(es) considerada(s) en este Contrato a Displays Posters (sus sucesores, representantes, y/o cesionarios), y le otorga todas las autorizaciones necesarias para que Displays Posters adquiera los derechos necesarios para operar su negocio de publicidad exterior, incluyendo vallas publicitarias, estructuras y espacios descritos en el Anejo A de este Contrato. De igual manera, el Arrendador autoriza Displays Posters a ejercer aquellos otros derechos que sean necesarios para la obtención de sus permisos, construcción, reparación, instalación, localización, operación y exhibición de pautas publicitarias en 1 estructura(s) para la exhibición de anuncios exteriores tamaños 14' X 48', sobre postes o sobre paredes, conforme a las limitaciones y provisiones de la Ley 355, y su Reglamento, incluyendo las estructuras necesarias, anuncios, postes, aparatos de comunicación y respectivas conexiones, teniendo el derecho de acceso y salida del lugar los empleados de Displays Posters, contratistas, agentes y vehículos, y el derecho a supervisar, mantener el anuncio, mantener aparatos de comunicación u otras actividades necesarias o útiles para llevar a cabo su negocio de publicidad exterior en la Propiedad descrita en este Contrato.

Las autorizaciones otorgadas a Displays Posters le permitirán al Arrendatario ejercer los derechos que este necesite para llevar a cabo su negocio de medios de comunicación exterior en los lugares descritos en este Contrato, incluyendo espacios sobre el terreno y/o paredes, en cada una de las ubicaciones contempladas en este Contrato, accesos de paso para llegar a las mismas, y acceso al servicio eléctrico necesario para operar aquellas estructuras descritas en el Anejo A de este Contrato. El servicio de energía eléctrica se obtendrá mediante conexión a las facilidades del Arrendador, o alguno de sus otros inquilinos en la Propiedad..

Aquellas estructuras a ser ubicadas sobre el terreno cubrirán un área sobre la superficie terrestre que no excederá 50 pulgadas por 50 pulgadas, con un área subterránea de ocho pies por ocho pies, y no más de 30 pies de profundidad, a menos que algún estudio de suelo sugiera alguna modificación a estas especificaciones para poder mantener los estándares de integridad estructural practicados por Displays Posters. El espacio aéreo ocupado no excederá más de 55 pies por 55 pies de superficie aérea sobre la Propiedad alquilada, sin exceder una altura de 66 pies sobre el terreno o el nivel de la carretera desde donde será vista. Con respecto a las estructuras ubicadas en paredes laterales, conforme a la Ley 355, las mismas no excederán el 100% del contorno de dichas paredes laterales o traseras, o el 50% de la fachada frontal principal del edificio considerado.

- 2. TERMINO:** Establecido individualmente para la única, o cada una de las estructuras descritas en el Anejo A de este Contrato, este Contrato tendrá como término un periodo de 5 años. La vigencia de este Contrato comenzará desde la firma del mismo, y el término comenzará a contar desde la fecha en que Displays Posters obtenga sus autorizaciones y permisos necesarios de las agencias gubernamentales concernidas, y se completen, instalen o modifiquen las estructuras para la exhibición de anuncios descritas en el Anejo A, incluyendo la primera pauta publicitaria, y el servicio de electricidad necesario con la Autoridad de Energía Eléctrica.

Una vez vencido el término original de este Contrato, Displays Posters tendrá la opción de renovar el mismo por un término adicional igual al pactado en el párrafo anterior, bajo los mismos términos y condiciones iguales a los aquí acordados entre Arrendador y Displays Posters, a menos que alguna de las partes notifique por escrito a su contraparte, con no menos de noventa días antes de la expiración del término original contemplado en este Contrato, sobre su deseo de no renovar bajo los mismos términos y condiciones.

- 3. PAGO:** A cambio de ser beneficiario de los derechos y autorizaciones como Arrendatario para el uso de la Propiedad arrendada, incluyendo entre otros, el uso y acceso al espacio y servicio de electricidad para ubicar y operar su negocio de medios de comunicación exterior, según descrito en el párrafo 1 de este Contrato, a partir del comienzo del término de este Contrato, Displays Posters tendrá la obligación de pagarle a Arrendador un pago anual de doce mil dolares y cero centavos (\$12,00.00), pagadero en cuotas mensuales de mil dolares y cero centavos (\$1,000.00).

Excepto por los beneficios mencionados en el párrafo anterior, Displays Posters será responsable de todos los costos directamente relacionados con la tramitación y obtención de sus permisos, construcción, operación, reparación y el mantenimiento de su negocio de publicidad exterior. En adición, Displays Posters será responsable de los costos de mantener y renovar sus permisos, seguros, mantenimiento y pintura de las estructuras, e instalación y remoción de las pautas publicitarias que se exhiban en las mismas.

El pago de la cuota de renta para cada estructura vence quince (15) días después de la fecha en que es pagadero, comenzando desde la fecha en que se obtengan las autorizaciones y permisos necesarios de las agencias gubernamentales concernidas para operar la estructura, se completen e instalen las estructuras para la exhibición de anuncios, incluyendo la primera pauta publicitaria, y se active el servicio de electricidad necesario de la Autoridad de Energía Eléctrica.

Las cantidades pagaderas por Displays Posters a favor del Arrendador se considerarán pagadas tan pronto las mismas sean pagadas al Arrendador mediante (i) depósito directo electrónico a la cuenta(s) bancaria(s) designada(s) el Arrendador con 30 días de aviso previo, (ii) se envíe por correo, o (iii) se entrega personalmente durante horas laborables a la dirección designada, según lo prefiera el Arrendador.

Si Displays Posters no cumple con el pago del alquiler o con cualquiera otra obligación estipulada en este Contrato durante un plazo de treinta (30) días luego de vencida tal obligación, Displays Posters estará en incumplimiento de este Contrato. En caso de que se produzca tal incumplimiento, Arrendador enviará una notificación por correo certificado a Displays Posters y le concederá treinta (30) días para que cumpla con lo estipulado en este Contrato. De no cumplir en dicho periodo, el Contrato y todas las obligaciones entre las partes se darán por terminadas, efectivo a esa fecha, y Displays Posters tendrá la obligación de remover inmediatamente todas las estructuras de anuncios instaladas en la Propiedad.

Displays Posters enviará los pagos relacionados con la consideración de renta, a favor de la(s) siguiente(s) persona(s) o entidad(es), respectivamente:

ARRENDADOR:

Ernesto Cortes

P O Box 40760

tel. (787) 781-4713, tel. (787) 748-4154

móvil (_____) _____, email: _____@_____.

Cuenta Bancaria: ABA# _____

4. **PERMISOS:** El Arrendador autoriza de forma exclusiva a Displays Posters a que éste tramite, obtenga y mantenga, ejerza y renueve todas las aprobaciones y permisos de Displays Posters que sean requeridos por las agencias reguladoras concernientes para la operación de su negocio de publicidad exterior. Esto incluye, sin limitación, la localización, construcción, instalación, operación y reparación de espacio(s) en áreas permitida(s) bajo la Ley 355, hasta tanto ambos mutuamente lo acuerden de otro modo por escrito. Por este medio, el Arrendador da por cancelado todas las autorizaciones y derechos de esta índole, para llevar a cabo dichas actividades, los cuales hayan sido otorgados a otras entidades o personas con anterioridad a la fecha de este Contrato. Arrendador representa tener todas las autorizaciones necesarias para operar cualquier negocio, si alguno, en las edificaciones y/o terrenos descritos en este Contrato, y se obliga a proveerle a Displays Posters copia de toda la información y documentos requeridos para Displays Posters obtener y mantener vigente sus autorizaciones y permisos. Específicamente, e individualmente para cada local aquí descrito, Arrendador representa tener, y le proveerá copia a Displays Posters de, entre otros, los siguientes documentos; (a) las escrituras de la Propiedad o, en caso de que el Arrendador este arrendando de un propietario, copia del contrato de arrendamiento con dicho propietario (incluyendo cláusula o anejo proveyendo permiso específico del propietario, permitiéndole al Arrendador el subarrendar para la colocación de la estructura de anuncios), (b) el certificado del CRIM u otra instrumentalidad gubernamental, conteniendo el número de catastro, (c) permiso de uso del negocio que opera en la Propiedad arrendada, (d) plano o resolución de la Junta de Planificación estableciendo la zonificación del lugar arrendado, (e) en caso de que el Arrendador no sea un individuo, copia de la resolución corporativa del Arrendador autorizando a su representante a firmar este Contrato, y (f) cualquier contrato que pudiese confligir con los derechos otorgados en este Contrato.

Displays Posters tendrá el derecho de terminar este Contrato con Arrendador en caso de que las agencias reguladoras notifiquen que el local cese de tener los permisos necesarios para mantener Displays Posters poder seguir operando su negocio de publicidad exterior. Dicha terminación no será causa alguna para el Arrendador reclamar cualquier tipo de daño o indemnización de Displays Posters.

5. **TRANSFERENCIA:** Displays Posters podrá asignar o transferir este Contrato de arrendamiento, o cualquier interés o derecho que tenga en él, incluyendo su permiso, provisto que Displays Posters notifique a Arrendador de dicha asignación o transferencia con no menos de treinta (30) días de anticipación.
6. **SUBARRENDAR:** Displays Posters podrá subarrendar la estructura en la Propiedad arrendada, o cualquier parte de ésta, o cualquier derecho que tenga sobre esta a cualquier anunciante que pauté mensajes publicitarios con Displays Posters.
7. **EXCLUSIVIDAD:** Arrendador acuerda no levantar, instalar, construir o permitir que se levanten, instalen, construyan o coloquen otras estructuras para la exhibición de anuncios en las propiedades del Arrendador, y representa no haber otorgado derecho alguno para propósito similar, y cancela cualquier derecho otorgado a terceros relacionado con dichas propiedades y/o estructuras, con excepción de aquellas que son propiedad de, u operadas por Displays Posters. Además, Arrendador acuerda no levantar o permitir que se edifiquen estructuras, o que crezca vegetación que obstruya la visión de las estructuras y los anuncios instalados para exhibición desde las áreas de tráfico de personas y vehículos. No obstante lo anterior, el Arrendador, o sus inquilinos en la Propiedad, podrán colocar rótulos comerciales identificando la actividad comercial efectuada en el local considerado en este

Contrato, siempre y cuando dicho rótulo no obstruya o desmerezca la visibilidad y rentabilidad de las estructuras colocadas u operadas por Displays Posters. Se le autoriza a Displays Posters, habiendo solicitado el consentimiento del Arrendador, o sus inquilinos, a remover cualquier estructura, obstrucción o vegetación que impida u obstruya la visión de los anuncios antes mencionados. Para obtener dicho consentimiento, Displays Posters deberá solicitar dicho consentimiento con no menos de una semana de antelación a la fecha de llevar a cabo los trabajos. De no recibir contestación durante dicho periodo, Displays Posters podrá asumir que dicho consentimiento ha sido implícitamente otorgado.

9. **VALOR COMERCIAL:** Displays Posters podrá dar por terminado este Contrato enviando una notificación por escrito con treinta (30) días de adelanto en caso de que la visibilidad de la estructura para anuncios se obstruya completa o parcialmente de alguna manera, o que Displays Posters manifieste que la localización en la Propiedad se ha convertido en un lugar que no es económicamente productivo debido a esta condición o debido a que el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) se ha reducido, modificado, desviado o redirigido por más de un diez por ciento (10%) relativo a su condición presente. Si las condiciones desfavorables, existen temporalmente, Displays Posters podrá, por comunicación escrita al Arrendador, en lugar de dar por terminado este Contrato, reducir proporcionalmente el canon de arrendamiento mensual por el mismo por ciento (%) de reducción en ingresos de anunciantes pautados en el lugar alquilado que sufra Displays Posters mientras exista la condición. Si Displays Posters no puede construir, o se ve obligado a remover o modificar, la(s) estructura(s) en el lugar alquilado porque alguna ley, reglamento, orden o acción lo impida u obligue, Displays Posters podrá dar este Contrato por terminado de inmediato sin responsabilidad alguna.
10. **ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES:** Todas los derechos, permisos, estructuras, cimientos y basamentos, equipo y materiales obtenidos o llevados al lugar por Displays Posters, seguirán siendo propiedad de Displays Posters. Las instalaciones hechas por Displays Posters podrán ser removidas en cualquier momento antes de o dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del Contrato, o del periodo de extensión del mismo. En caso de que Displays Posters se exceda de este periodo de remoción de las estructuras sobre el terreno, Displays Posters se obligará pagarle al Arrendador una penalidad mensual equivalente al diez por ciento del componente de pago mensual correspondiente al Arrendador, según establecido en la cláusula número tres (3) de este Contrato. Displays Posters acuerda restaurar o arreglar el espacio sobre la superficie de la Propiedad arrendada, dejándola en su condición original en la cual se encontraba al comienzo del término de este Contrato, provisto que el Arrendador así lo solicite por escrito en su carta de cancelación emitida bajo los términos de la cláusula dos (2) de este Contrato.
11. **CERTIFICACION DE CONDICION, DERECHO y PROPIEDAD:** Arrendador representa y garantiza (a) ser propietario en pleno dominio, sin gravamen o restricción, de todos los derechos y beneficios transferidos a Displays Posters en este Contrato, y que los mismos son transferibles y están en pleno vigor, aún después de efectuar dicha transferencia, (b) ser dueño en pleno dominio, y sin gravamen o restricción, de los derechos de uso de los terrenos y edificios, si alguno, en dicha(s) Propiedad(es), (c) que el Arrendador no está en incumplimiento o violación, parcial o total, de ningún acuerdo con los inquilinos en la Propiedad, y (d) el Subarrendador tiene la autoridad para permitirle y/o transferirle a Displays Posters el derecho de libre acceso a la Propiedad arrendada para realizar cualquier acto necesario para cumplir con los derechos y obligaciones de Displays Posters bajo este Contrato. En el caso de que se produjera algún cambio de propietario del lugar bajo Contrato, Arrendador acuerda notificarle a Displays Posters, no más tarde de 60 días anterior al momento de efectuarse dicho cambio, acerca del nombre, dirección y número de teléfono del nuevo propietario, y Arrendador también acuerda informar por escrito al nuevo dueño de la existencia y su obligación de asumir este Contrato y entregarle una copia del mismo, antes del momento de cerrar la compraventa. Displays Posters no será responsable de pagos realizados erróneamente a propietarios previos, si no se le ha notificado oficialmente por escrito del cambio de dueño y habérsele presentado los correspondientes documentos certificando la compraventa de la Propiedad.
12. **EXPROPIACION:** En el caso de expropiación o evicción de la totalidad o parte de la Propiedad, sujeta a este Contrato, por las autoridades o Arrendador Primario concerniente, o se produzca cambio en la ubicación de la carretera o del tráfico que la transita, Arrendador usará sus mejores esfuerzos para permitirle a Displays Posters relocalizar la estructura en otro lugar de la Propiedad, adyacente a la Propiedad expropiada o a la nueva ubicación de la carretera o su tránsito vehicular. Displays Posters podrá reclamarle a la entidad expropiadora valor económico por su Propiedad, o cualquier derecho o interés que este Contrato le otorgue, que esté siendo expropiado. Tan pronto el Arrendador reciba información sobre una posible expropiación de la Propiedad considerada en este Contrato, notificará constante e inmediatamente a Displays Posters sobre dicho evento y su progreso. Una vez el Arrendador reciba notificación oficial de dicho trámite de expropiación, el Arrendador le notificará al ente expropiador, en coordinación con Displays Posters, sobre las propiedades y valores económicos de Displays Posters en la Propiedad sujeta a expropiación. Cualquier cantidad monetaria recibida por cualquier entidad relacionada con la expropiación o evicción de la Propiedad sujeta a este arrendamiento atribuible al valor económico de la operación del negocio de publicidad exterior en la Propiedad, incluyendo aquel que se lleve a cabo en las estructuras de anuncios exteriores existentes o futuras al comienzo de la vigencia de este Contrato, y a los derechos que este Contrato le otorga a Displays Posters, incluyendo derechos de uso de las mismas, la recibirá y serán propiedad de Displays Posters sin menoscabar o renunciar a cualquier(a) otra(s) reclamación(es) que por derecho tenga.
13. **RELEVO E INDEMNIZACION:** Displays Posters acuerda relevar al Arrendador por todas las reclamaciones por daños y perjuicios instadas o causadas al Arrendador o terceras personas por las acciones de instalación, mantenimiento o desmantelamiento de cualquier estructura de exhibición de anuncios llevadas a cabo por Displays Posters dentro del término de este Contrato, excluyendo los gastos ordinarios por uso y deterioro. Arrendador acuerda indemnizar a Displays Posters por todo daño, obligación, reclamación o gasto, incluyendo el pago de honorarios de abogados, por acciones que resulten en cualquier daño a la propiedad arrendada o a los derechos por uso de las mismas, o propiedad de terceros adyacentes, como consecuencia de inexactitud o incumplimiento
- 14.

de cualquier representación, garantía u obligación hecha por Arrendador en este Contrato. Recíprocamente, Displays Posters acuerda indemnizar a Arrendador por todo daño, obligación, reclamación o gasto, incluyendo el pago de honorarios de abogados por acciones que resulten en cualquier daño a la Propiedad arrendada o a los derechos de uso de las mismas, o propiedad de terceros adyacentes, como consecuencia de inexactitud o incumplimiento de cualquier representación, garantía u obligación hecha por Displays Posters en este Contrato.

15. **MODIFICACIONES:** Este Contrato solo podrá ser suplementado, modificado o enmendado por documento escrito otorgado y aceptado mutuamente por las partes con interés en el mismo al momento de ser suplementado, modificado o enmendado. La inacción de parte del Arrendatario en esforzar cualquier acuerdo, derecho o beneficio de éste, según establecido en este Contrato jamás se entenderá como consentimiento tácito, implícito o expreso de cualquier otra forma.
16. **RELACION COMERCIAL:** La relación entre Arrendador y Displays Posters es única y exclusivamente una de contratista independiente.
17. **NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que deban o puedan hacerse de conformidad con los términos de este Contrato deberán hacerse por escrito, a las direcciones que se incluyen a continuación:

ARRENDADOR:

Viena Rental & Wholesales Services
Ernesto Cortez
Calle 11 NE # 251
Puerto Nuevo
San Juan, P.R. 00940
tel. (787) 781-4713, tel. (787) 748-4154
cel. () -
email: @

ARRENDATARIO:

Outdoor Media Displays Posters, Inc.
Attn: Sr. Ramon Rodríguez Gerente General
Lot #12, Long Industrial Park
Matadero Avenue
Guaynabo, PR 00920
tel. (787) 781-0011 x12, fax (787) 781-3450
email: rrodriguez@omdp.com

Este Contrato NO SERA VALIDO HASTA QUE SEA ACEPTADO Y FIRMADO por ambas partes y recibido por Displays Posters en o antes del viernes, ____ de _____ de 2003.

ARRENDADOR:

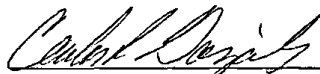


Nombre: Sr. Ernesto Cortez
Posición: Dueño
Fecha: 21 de marzo de 2003

ARRENDATARIO:
Outdoor Media Displays Posters, Inc.



Nombre: Ramon Rodriguez
Posición: Gerente General
Fecha: _____ de _____ de 2003



Nombre: Carlos R. González
Posición: Supervisor de Leasing
Fecha: 21 de marzo de 2003