

Contrato de Alquiler

Fecha: 2 de febrero de 2005
 Núm. de Contrato: 2005-02-0335
 Arrendador: José A. Binet

Núm. de Catastro: 54-283-049-006-91-000
 Nuevo o Renovación
 Arrendatario: QMC Media, Inc. d/b/a VIU Media

El Arrendador alquila al Arrendatario la siguiente propiedad (la "Propiedad Arrendada") con el propósito de que el Arrendatario pueda edificar, operar y mantener una valla publicitaria en la cual el Arrendatario instalará uno ó más anuncios comerciales, así como cualquier otro aditamento permitido por ley. El área de anuncio tendrá las medidas que se describen a continuación: 14' x 48' con iluminación frontal. (Descripción de la Estructura) Ver Exhibit A

La descripción legal y los datos de inscripción de la Propiedad Arrendada son los siguientes: Ver Exhibit B.

La localización de la Propiedad Arrendada es la siguiente: Carretera #2, Km. 162.1, situada en el municipio de Hormigueros, Puerto Rico.

JAB
 AS

El Arrendatario pagará un alquiler mensual equivalente a OCHOCIENTOS DOLARES (\$800.00) por el derecho a colocar la valla publicitaria aquí descrita (el "Canon de Arrendamiento"). Este pago no incluye el consumo de electricidad el cual será por parte del Arrendatario. El Canon de Arrendamiento se pagará por el Arrendatario a partir de treinta (30) días luego de la fecha en que se coloque el primer anuncio, siempre y cuando haya un anuncio instalado, en cuyo caso VIU Media no tendrá la obligación de pagar el canon de arrendamiento. Durante los periodos vacantes VIU Media tiene el derecho de instalar un anuncio anunciando la disponibilidad de la valla sin que este hecho se considere como que la valla está ocupada. El Arrendatario alquila la Propiedad Arrendada para la valla publicitaria por un periodo inicial de cinco (5) años calculados desde el momento en que se coloque el primer anuncio. El Arrendatario tendrá además tres (3) opciones de renovación del término de este Contrato de Alquiler por cinco (5) años adicionales bajo los mismos términos y condiciones de este Contrato de Alquiler. Dichas renovaciones serán automáticas excepto en caso de que el Arrendatario notifique al Arrendador por escrito de su intención de no renovar este Contrato de Alquiler con por lo menos treinta (30) días antes de finalizar el término inicial de cinco (5) años, ó antes de finalizar cualquiera de los términos de renovación aplicables. En la eventualidad de que este Contrato de Alquiler sea renovado por el Arrendatario, todos los términos y condiciones del Contrato de Alquiler continuarán vigentes para cada uno de dichos términos de renovación. En caso de que el Arrendatario no reciba comunicación por escrito del Arrendador noventa (90) días antes de la fecha de vencimiento del Contrato de Alquiler (luego de ejercidas todas las opciones de renovación por parte del Arrendatario), se entenderá que este Contrato de Alquiler quedará automáticamente renovado por un término adicional de cinco (5) años bajo los mismos términos y condiciones, siempre y cuando el Arrendatario así lo consienta. Luego de concluido el término de este Contrato de Alquiler, incluyendo cualquier periodo de renovación o extensión, el Arrendatario tendrá el derecho de negociar bona-fide un contrato adicional bajo los mismos términos y condiciones, o el derecho de igualar cualquier otra oferta que reciba el Arrendador de un tercero. En el caso de que el Arrendador reciba una oferta bona-fide de un tercero, el Arrendatario tendrá un periodo de treinta (30) días, luego de presentada dicha oferta por el Arrendador, para aceptar o rechazar los términos y condiciones de la oferta presentada.

El Arrendador representa que es dueño en pleno dominio de la Propiedad Arrendada aquí descrita y tiene la autoridad legal suficiente para firmar este Contrato de Alquiler. El Arrendatario tendrá libre y completo acceso a la Propiedad Arrendada para propósitos de la edificación, operación y mantenimiento de la valla publicitaria y sus aditamentos y la instalación de los anuncios. El Arrendatario releva de toda responsabilidad al Arrendador por cualquier pérdida ó daño causado a personas y/o propiedades debido a la negligencia del Arrendatario en la instalación, construcción y mantenimiento ó remoción de la valla publicitaria. El Arrendador indemnizar y releva al Arrendatario por cualquier daño ocasionado por acto de culpa ó negligencia del Arrendador en la Propiedad Arrendada.

El Arrendatario mantendrá la valla publicitaria y los anuncios instalados en la valla publicitaria en buenas condiciones. De tiempo en tiempo el Arrendatario tendrá el derecho, a su propio costo, de hacer mejoras y/o reemplazar la valla publicitaria. En caso de no obtener los permisos requeridos por ley para la instalación de la valla publicitaria ó que la instalación de la misma ó el contenido de los anuncios sea prohibido por alguna disposición de ley ó reglamento ó bajo una orden emitida por una agencia gubernamental, este Contrato de Alquiler podrá ser cancelado a la opción del Arrendatario, siendo responsable el Arrendatario de la remoción ó retiro de la valla publicitaria ó los anuncios. El Arrendatario pagará en su totalidad cualquier multa ó penalidad que pueda surgir debido a la instalación, construcción y mantenimiento ó remoción

QMC Media

de la valla publicitaria por el Arrendatario. El Arrendador será responsable por el pago de todas las contribuciones personales ó sobre la propiedad atribuible a la Propiedad Arrendada.

El Arrendador se compromete a proveer cualquier documentación necesaria para permitir la obtención por parte del Arrendatario de los permisos necesarios para instalar la valla publicitaria, cualquier utilidad pública (electricidad y/o teléfono), estudios de título y cualquier otro estudio ó informe que el Arrendatario considere necesario ó conveniente, para así poder establecer que el uso que contempla dar el Arrendatario a la Propiedad Arrendada es compatible con las especificaciones de ingeniería y permisos gubernamentales requeridos. El Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato de Alquiler si previo a la construcción, el Arrendatario determina durante una inspección, que la Propiedad Arrendada no es, a su propio juicio, adecuado para la construcción, instalación u operación de la valla publicitaria debido a: asuntos de interferencia visual; la viabilidad comercial del lugar; obligaciones, limitaciones, restricciones, cargas ó gravámenes que pesen sobre la Propiedad Arrendada ó cuestiones de titularidad con respecto a la Propiedad Arrendada, incluyendo servidumbres de paso ó la inscripción de este Contrato de Alquiler en el Registro de la Propiedad correspondiente, y/o asuntos relacionados con los permisos de construcción, zonificación de la Propiedad Arrendada ó cualesquiera otros asuntos relacionados con licencias y permisos.

El Arrendador se compromete a firmar la documentación necesaria para la inscripción de este Contrato de Alquiler en el Registro de la Propiedad correspondiente (incluyendo, sin limitación alguna, elevar este Contrato de Alquiler a escritura pública). Los costos de dicha inscripción serán pagados por el Arrendatario. Durante la vigencia de este Contrato de Alquiler, el Arrendador no tomará ninguna acción que pueda afectar adversamente el estado legal de la Propiedad Arrendada con respecto al uso propuesto en la Propiedad Arrendada por parte del Arrendatario. Cualquier vena u otro traspaso por parte del Arrendador de la totalidad ó parte de la Propiedad Arrendada será bajo y estará sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Alquiler. En caso de que se produjera algún cambio de propietario de la Propiedad Arrendada, el Arrendador se verá obligado a notificarme por escrito al Arrendatario, en un periodo de no más de sesenta (60) días anterior al momento de efectuarse dicho cambio, acerca del nombre, dirección y número de teléfono del nuevo dueño así como también el Arrendador acuerda informar por escrito al nuevo dueño de la Propiedad Arrendada de la existencia y su obligación de asumir este Contrato de Alquiler del cual ha de entregarme una copia.

El Arrendador no utilizará ni permitirá que se utilice por parte de sus inquilinos, concesionarios, empleados, invitados ó agentes, cualquier porción de la Propiedad Arrendada de manera que pueda interferir con las operaciones del Arrendatario, incluyendo sin limitación, la visual de la valla publicitaria. Dicha interferencia será considerada como un incumplimiento material del Arrendador, el cual deberá ser responsable por la terminación de dicha interferencia en forma inmediata, previa notificación escrita del Arrendatario. El Arrendador reconoce que una interferencia continua podrá resultar en daños irreparables al Arrendatario y, por tanto, el Arrendatario tendrá el derecho, además de cualesquiera otros remedios que pueda tener en derecho ó en equidad, a entablar una acción legal de interdicto ("injunctio") para prohibir dicha interferencia ó dar por resuelto este Contrato de Alquiler inmediatamente mediante notificación escrita al Arrendador.

El Arrendador reconoce que el Arrendatario es y será el dueño absoluto de la valla publicitaria a ser instalada en la Propiedad Arrendada (incluyendo, sin limitación, los permisos gubernamentales correspondientes) y que el Arrendatario mantendrá el control y supervisión de la manera en la cual esta valla publicitaria será edificada, operada y mantenida y de la manera en que los anuncios serán instalados en dicha valla publicitaria. A pesar de que la valla publicitaria (ó cualquier parte de la misma) puede convertirse en ó ser considerada como accesorio al bien inmueble, la misma será y permanecerá enteramente como propiedad exclusiva del Arrendatario y de los subarrendatarios, concesionarios y clientes del Arrendatario, y el Arrendatario y sus subarrendatarios, concesionarios y clientes tendrán derecho a remover, de tiempo en tiempo, toda estructura y equipo mueble ó inmueble por su destino que sea de su propiedad, y esté localizado en la Propiedad Arrendada, ya sea durante el término de este Contrato de Alquiler como a la fecha de expiración ó terminación del mismo.

El Arrendatario se reserva el derecho a cancelar este Contrato de Alquiler en la eventualidad de que: (i) la visual de la valla publicitaria quede total ó parcialmente obstaculizada, ó (ii) la valla publicitaria esté vacante (sin anuncios) por tres (3) meses ó más al año ó (iii) que el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) se haya reducido, modificado, desviado ó redirigido por más de un diez por ciento (10%) de su condición presente. El Arrendatario también podrá dar por terminado este Contrato de Alquiler en la eventualidad de que un Acto de Fuerza Mayor ("Force Majeure") destruya total ó parcialmente la valla publicitaria. En la eventualidad de que el Arrendatario ejerza estas opciones, el mismo será responsable de remover, a su costo, la valla publicitaria de la superficie de la Propiedad Arrendada. El Arrendador reconoce que durante la vigencia de este Contrato de Alquiler, el Arrendatario tendrá el derecho exclusivo de colocar vallas publicitarias y/o anuncios en la Propiedad Arrendada.

Calle Progresso 824
Comuna Commercial Park, 3er Piso
Sancti Spiritus, PR - 00907

Tel: 787-620-1800
Fax: 787-620-1801

Form 1e100 2000052315

El Arrendador acuerda, de tiempo en tiempo, con notificación previa de al menos diez (10) días por parte del Arrendatario, a otorgar, acusar y entregar al Arrendatario ó cualquier persona ó entidad específica por el Arrendatario un certificado de impedimento ("estoppel certificate") certificando que a la fecha del certificado que: (i) este Contrato de Alquiler es un contrato válido y en vigor; (ii) el Arrendatario no ha incumplido con ninguno de los términos, condiciones u obligaciones del Arrendatario bajo el Contrato de Alquiler; (iii) el término de este Contrato de Alquiler comenzó el día en que se puso el primer anuncio y el Arrendatario tiene la opción de extender el término de este Contrato de Alquiler por tres (3) términos de renovación de cinco (5) años; (iv) la cantidad del Canon de Arrendamiento mensual pagadero al presente bajo este Contrato de Alquiler; y (v) como anejo a la certificación se encuentra una copia fiel y exacta de este Contrato de Alquiler y de las enmiendas al mismo.

El Arrendatario podrá asignar, gravar, ceder y/o traspasar todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato de Alquiler a otra parte con notificación previa por escrito al Arrendador. Los términos y condiciones bajo este Contrato de Alquiler serán aplicables a todos los cesionarios, adquirentes, herederos, y sucesores de las partes, y las partes se comprometen entregarle una copia del mismo a sus cesionarios, adquirentes, herederos y sucesores. Este Contrato de Alquiler contiene todos los términos y condiciones acordados por el Arrendador y el Arrendatario con respecto al alquiler de la Propiedad Arrendada para los propósitos aquí descritos y sustituye cualquier acuerdo ó contrato anterior entre las partes al respecto. Cualquier enmienda ó modificación a este Contrato de Alquiler deberá ser por escrito y firmada por ambas partes.

Si toda o cualesquier parte de la Propiedad Arrendada, o si toda o cualquier servidumbre necesaria para acceso, egresso o utilidades y servicios a la Propiedad Arrendada es adquirida como parte de algún procedimiento de expropiación forzosa o del ejercicio de cualquier derecho de expropiación forzosa u otra acción por parte de cualquier autoridad gubernamental o privada con derecho en ley y autoridad para efectuar dicha adquisición (cualquiera de dichos asuntos en adelante denominado "Incautación"), y si dicha incautación, a la entera discreción del Arrendatario, convierte la Propiedad Arrendada en inutilizables para sus propósitos, entonces el Arrendatario, a su entera discreción, podrá resolver este Contrato de Alquiler y quedará extinguido la obligación de pagar el Canon de Arrendamiento, excepto aquí(aquellos) que hay(án) sido pagadero(s) y exigible(s) a la fecha de la Incautación. El Arrendador y el Arrendatario tendrán el derecho a participar en cualesquiera procedimientos de expropiación (incluyendo, sin limitación, expropiación a la inversa) de proteger sus derechos e intereses bajo este Contrato de Alquiler. Cada participante pagará por sus propios gastos bajo dichos procedimientos. El Arrendatario tendrá derecho a recibir aquella porción de la sentencia relacionada con la valla publicitaria y cualquier infraestructura construida allí por parte del Arrendatario y relación con la valla publicitaria. Si este Contrato de Alquiler continúa vigente después de una Incautación, este Contrato de Alquiler permanecerá inalterado. Si cualquier corte con jurisdicción apropiada determina que este Contrato de Alquiler no es válido, o que el Arrendatario no tiene el derecho de instalar una valla publicitaria en la Propiedad Arrendada, o que el Arrendador no tiene derecho a permitir la instalación de dicha valla publicitaria, a la opción de cualquiera de las dos partes este Contrato de Alquiler quedará terminado y ninguna parte tendrá reclamación alguna contra la otra. El derecho a terminar y la limitación de responsabilidad mencionados en la oración anterior serán únicamente aplicables siempre y cuando no sea por causa directa u omisión de la parte que quiera cancelar este Contrato de Alquiler.

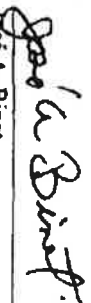
El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que todas las notificaciones bajo este Contrato de Alquiler se deberán llevar a cabo por correo certificado con acuse de recibo a las direcciones indicadas al final de este Contrato de Alquiler (o a cualquier otra dirección que la parte a ser notificada pueda haber designado mediante notificación según este párrafo a la persona que origina dicha notificación). La invalidación de cualquier parte de este Contrato de Alquiler por una orden judicial no afectará la validez de las disposiciones restantes. Este Contrato de Alquiler y el cumplimiento del mismo estarán regidos, interpretados, y aplicados a tenor con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Cláusulas Adicionales:

1. El Arrendatario proveerá al Arrendador copia de su seguro de responsabilidad pública ("Commercial General Liability") por una cantidad no menor de un (\$1,000,000.00) millón de dólares. El Arrendador aparecerá como "additional insured" en dicha póliza.
2. La parcela objeto del presente arrendamiento es el remanente de la finca luego de la segregación autorizada por ARPE en el caso #MPD 93-54-C088 MPD. En la eventualidad de que el arrendatario no pueda traspasar o utilizar el permiso expedido por ARPE para la valla que previamente estuvo instalada en el Solar # 1 segregado del que es objeto del presente arrendamiento y del cual el Estado Libre Asociado de Puerto Rico efectuó una expropiación de la franja de terreno en donde se encontraba instalada una valla publicitaria de VIU Media, el Arrendatario tendrá el derecho de exigir al Arrendador que, a su costo, agrupe el Solar # 1 a la finca objeto del presente acuerdo.


EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes contratantes firman este acuerdo en el día y año que aparecen escritos al comienzo de este Contrato de Alquiler.

ARRENDADOR

Firma Autorizada: 
Arrendador: José A. Binet
Nombre: José A. Binet
Título: Dueño
Seguro Social: 084-32-1473
Teléfono: 787-849-1254
Dirección: Box 431
Hormigueros, PR 00660

C.T.A.B.
R.R.S.

ARRENDATARIO

Firma Autorizada: 
Arrendatario: QMC Media, Inc. db/a ATU Media
Nombre: Rafael A. Somoza
Título: CEO
Teléfono: 787-620-1800
Dirección Física: Corona Commercial Park 3^{er}
Piso, Calle Progreso #54
Sanlúcar, P.R. 00909
Dirección Postal: PO BOX 9021
Sanlúcar, P.R. 00909