



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO

Fecha: 20 de diciembre, 2007
Nuevo:

Num. de Contrato: 00-2007-13
Renovación:

Arrendador: Javier A. Negrón Lugo

Arrendatario: XL Media, LLC.

1. El Arrendador, representado por Javier A. Negrón Lugo, casado, vecino de Mayaguez, Puerto Rico y con pleno reconocimiento legal para la firma de este contrato, de ahora en adelante conocido como el Arrendador quien es dueño de la propiedad en donde se instalará la valla publicitaria propiedad del Arrendatario. Según aplicable, el Arrendador representa y garantiza (a) ser propietario en pleno dominio, sin gravamen o restricción, de todos los derechos y beneficios concedidos al Arrendatario 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 la Propiedad Arrendada; (c) que el Arrendador no está en incumplimiento o violación, parcial o total, de ningún acuerdo con los inquilinos en la Propiedad Arrendada; y (d) de estar subarrendando, el Arrendador tiene la autoridad para permitirle y/o transferirle al Arrendatario todos los derechos concedidos en este contrato respecto a la Propiedad Arrendada.
2. XL MEDIA LLC, una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con Seguro Social Patronal 66-0693390 (en adelante denominada el "Arrendatario") representada en este acto por su Miembro Administrador, Nicholas H. Van Slyck, mayor de edad, casado, propietario y vecino de San Juan, Puerto Rico y representa tener poderes conferidos para tal representación. Las partes acuerdan a lo siguiente:
3. El Arrendador arrienda al Arrendatario el uso exclusivo de un predio de terreno en la propiedad descrita en este contrato (según croquis adjunto) con el propósito de edificar, operar y mantener una valla publicitaria en la cual el Arrendatario instalará uno o más anuncios publicitarios con las dimensiones aquí descritas: approx. 14' x 48' x 60' de altura con iluminación frontal, según indica en el Anejo A que se hace formar parte de este contrato.
4. La propiedad mencionada en este contrato está ubicada en la Carr. # 2, Kilometro 149, Hectometro 9, Intersección Barrio Algarrobo, del Municipio de Mayaguez, la cual ubica en la finca registral que se describe en detalle en el Anejo B que se hace formar parte de este contrato, de la cual el Arrendador acuerda arrendar al Arrendatario 48" pulgadas sobre el terreno.
5. Cuando el permiso de construcción este radicado, el Arrendatario pagará un depósito de \$2,000.00 dólares el cual será aplicado al primer mes de renta al firmar este contrato. El Arrendatario pagará una renta anual durante los primeros cinco (5) años de \$24,000.00 dólares pagadera en mensualidades adelantadas de \$2,000 dólares. La renta anual durante los años seis (6) a diez (10) será \$27,000.00 dólares pagadera en mensualidades adelantadas de \$2,250 dólares y durante los años once (11) a quince (15) será \$30,000.00 dólares pagadera en mensualidades adelantadas de \$2,500 dólares. El pago de la cuota de renta para la valla publicitaria 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 energía eléctrica necesario para la operación del mismo. El canon de renta no incluirá el consumo de energía eléctrica, el mismo será asumido por el Arrendatario mediante la instalación de un contador incluyendo toda la infraestructura y el mecanismo para la construcción de la valla publicitaria. El canon de arrendamiento se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes. Este contrato tendrá una vigencia de 15 (quince) años desde la fecha de instalación de la valla publicitaria.
6. El contrato podrá ser renovado un segundo término por acuerdo entre las partes y noventa (90) días antes de su vencimiento, disponiendo que si el Arrendatario continua disfrutando de la propiedad aquí arrendada y con el consentimiento del Arrendador, dicho contrato se renovará automáticamente bajo las mismas cláusulas y condiciones del mismo.
7. El Arrendatario, sus empleados, agentes y sub-contratistas, tendrán libre y completo acceso a la Propiedad Arrendada los siete (7) días de la semana, las veinticuatro (24) horas del día, para propósitos de la edificación, operación y mantenimiento de la valla publicitaria. El

Handwritten signature/initials

Arrendatario mantendrá 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. El Arrendador reconoce que durante la vigencia de este contrato, el Arrendatario tendrá el derecho exclusivo de colocar la valla publicitaria en la Propiedad Arrendada. El Arrendatario releva de responsabilidad al Arrendador por cualquier pérdida ó daño causado a personas y /o propiedades debido a la negligencia ~~del~~ del Arrendatario en la instalación, construcción y mantenimiento o remoción de la valla publicitaria. El Arrendador indemnizará y relevará al Arrendatario por cualquier daño ocasionado a la valla publicitaria por culpa o negligencia del Arrendador o sus empleados, subcontratistas o agentes en la Propiedad Arrendada.

8. Será responsabilidad del Arrendatario el pago de multas o penalidades por parte de las agencias gubernamentales a consecuencia de la instalación, construcción o mantenimiento del rótulo antes mencionado. También será responsabilidad del Arrendatario el pago de derechos municipales, contribuciones sobre propiedad mueble, contribuciones, arbitrios, patentes, etc., atribuible a la valla publicitaria y otros pagos al Estado Libre Asociado De Puerto Rico. Las contribuciones sobre la propiedad inmueble atribuibles al solar arrendado serán por cuenta del Arrendador. El Arrendador será responsable por el pago de todas las contribuciones personales o sobre la propiedad atribuible a la Propiedad Arrendada.
9. El Arrendatario se reserva el derecho a dar por terminado este contrato notificando por escrito al Arrendador con treinta (30) días de antelación, o a ajustar proporcionalmente el Canon de Arrendamiento mensual hasta que las circunstancias descritas en las secciones (a) a la (i) en esta cláusula sean remediadas: (a) la visibilidad de la valla publicitaria quede, a su entender y entera discreción, total o parcialmente obstaculizada o destruida de cualquier forma por cualquier objeto o crecimiento en la Propiedad Arrendada o en propiedades aledañas; (b) que el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) se haya reducido, modificado, desviado o redingido por más de un diez por ciento (10%) de su condición a la fecha de la firma de este contrato; (c) un Acto de Fuerza Mayor ("Force Majeure") destruya total ó parcialmente la valla publicitaria; (d) el Arrendatario determine durante una inspección, que la Propiedad Arrendada no es adecuada para la construcción, instalación u operación de la valla publicitaria debida a, incluyendo, pero sin limitarse, asuntos de interferencia visual; la viabilidad comercial del lugar; obligaciones, limitaciones, restricciones, cargas ó gravámenes que pesen sobre la Propiedad Arrendada o cuestiones de titularidad con respecto a la Propiedad Arrendada, incluyendo servidumbres de paso o la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente, y/o asuntos relacionados con los permisos de construcción, zonificación de la Propiedad Arrendada o cualesquiera otros asuntos relacionados con licencias y permisos; (e) alguna ley, ordenanza, reglamentación o acción gubernamental, local o federal, impida o limite materialmente el uso de la Propiedad Arrendada para propósitos de publicidad exterior: ~~(Fuerza Mayor, etc.)~~; (f) ~~el Arrendatario no obtenga los permisos requeridos por ley para la instalación y operación de la Valla Publicitaria o que la instalación del mismo o, si habiendo emitido tales permisos, endosos o autorizaciones, éstas son revocadas posteriormente, si o el contenido de los anuncios sea prohibido por alguna disposición de ley o reglamento o bajo una orden emitida por una agencia gubernamental;~~ (g) el Arrendatario no obtenga los permisos requeridos por ley para la instalación y operación de la Valla Publicitaria o que la instalación del mismo o, si habiendo emitido tales permisos, endosos o autorizaciones, éstas son revocadas posteriormente, si o el contenido de los anuncios sea prohibido por alguna disposición de ley o reglamento o bajo una orden emitida por una agencia gubernamental; (h) el Arrendatario se vea impedido de mantener servicio eléctrico en la Propiedad Arrendada o de alumbrar la valla publicitaria; o (i) el mantenimiento se afecte negativamente o no sea seguro debido a condiciones provocadas por propiedades o uso de terrenos aledaños. La terminación del contrato por las anteriores causas no le da derecho al Arrendador a reclamar daños o indemnizaciones de tipo alguno. En la eventualidad de que el Arrendatario ejerza cualquiera de las anteriores opciones o a la expiración del término de este contrato, incluyendo cualquier periodo de renovación o extensión, el Arrendatario no tendrá ninguna otra responsabilidad o penalidad que el pago del Canon de Arrendamiento vencido y pendiente al momento de la terminación, pero será responsable de remover, a su costo, la Valla Publicitaria de la superficie hacia arriba de la Propiedad Arrendada.
10. El Arrendatario se compromete a poseer y mantener una póliza de responsabilidad pública por un millón de dólares \$1,000,000.00 la cual incluirá al Arrendador. Dicha póliza además incluirá las cubiertas de fuego, huracán y terremoto.
11. El Arrendador se compromete a proveer toda la documentación necesaria para la radicación y obtención de los permisos en las diferentes agencias gubernamentales. Específicamente: (a) la escritura de la finca registral donde ubica la Propiedad Arrendada o, en caso de que el Arrendador esté arrendando de un propietario, copia del contrato de arrendamiento incluyendo permiso específico del propietario o permitiéndole al Arrendador subarrendar la Propiedad Arrendada para la colocación de vallas publicitarias, (b) plano o resolución de la Junta de Planificación estableciendo la zonificación de la finca registral donde ubica la Propiedad Arrendada, (c) permiso de uso del negocio que opera en la Propiedad Arrendada, si alguno, (d) el certificado del CRIM conteniendo el número de catastro de la finca registral donde ubica la Propiedad Arrendada, y (e) en caso de que el Arrendador sea una corporación o persona

jurídica, copia de la resolución corporativa o autorización del cuerpo rector del Arrendador autorizando a su representante a firmar este contrato. El Arrendador representa, además, que no está sujeto a contratos u obligaciones que pudiesen conflagrar o ser contradictorias a los derechos concedidos en este contrato.

12. Todos los derechos, permisos, estructuras, cimientos y basamentos, equipo y materiales obtenidos o llevados a la Propiedad Arrendada por el Arrendatario, seguirán siendo propiedad del Arrendatario. Las instalaciones hechas por el Arrendatario podrán ser removidas en cualquier momento antes de o dentro de un periodo de noventa (90) días después de la expiración del término del contrato, o del periodo de extensión del mismo. También tendrá control absoluto de los anuncios a colocarse en dicha valla.
13. El Arrendador entiende que el Arrendatario tendrá exclusividad en el predio descrito por este contrato para el propósito antes mencionado en este documento, por la cual el Arrendador no podrá alquilar el terreno a otras compañías con el mismo propósito sin la autorización previa del Arrendatario.
14. En caso de remoción de la valla publicitaria, el Arrendatario se compromete a dejar la superficie del terreno tal y como lo encontrará al momento de la instalación.
15. El Arrendatario tendrá el derecho a inscribir este contrato en el Registro de la Propiedad. El Arrendador se compromete a firmar la documentación necesaria para la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente (incluyendo, sin limitación alguna, elevar este contrato a escritura pública). Los costos de dicha inscripción serán pagados por el Arrendatario.
16. Este contrato de arrendamiento contiene todos los términos y condiciones acordados por el Arrendador y el Arrendatario, con respecto al alquiler del espacio en la propiedad para los propósitos aquí descritos y sustituye cualquier acuerdo o contrato anterior entre las partes. Cualquier enmienda o modificación a este contrato deberá ser por escrito y firmado por ambas partes.
17. El Arrendatario podrá asignar, gravar, ceder y/o traspasar este contrato y todos sus derechos y obligaciones bajo este contrato, incluyendo su permiso, a otra parte con notificación previa al Arrendador de dicha cesión o transferencia con no menos de treinta (30) días de anticipación.
18. El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que todas las notificaciones bajo este contrato se deberán llevar a cabo por correo certificado con acuse de recibo a las direcciones indicadas al final de este contrato (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

Firmado el 20 de diciembre de 2007 en Mayaguez, Puerto Rico.

ARRENDADOR

Firma Autorizada:

Arrendador: Javier A. Negrón Lugo

Nombre: Javier A. Negrón Lugo

Título: Dueño

Seguro Social: 450-55-4309

Teléfono: (787)-833-7711

(787) - 397-7711 (Cel)

Dirección Física: Carr # 2, KM 149, HM 9

Intersección Barrio Algarrobo

Mayaguez

Dirección Postal: P.O. Box 3711

Mayaguez, PR

00681

ARRENDATARIO

Firma Autorizada:

Arrendatario: XL Media, LLC

Nombre: Nicholas H. Van Slyck

Título: Miembro Administrador

Teléfono: 787-249-7634

Dirección Física: 1060 Ashford Avenue, PH-1

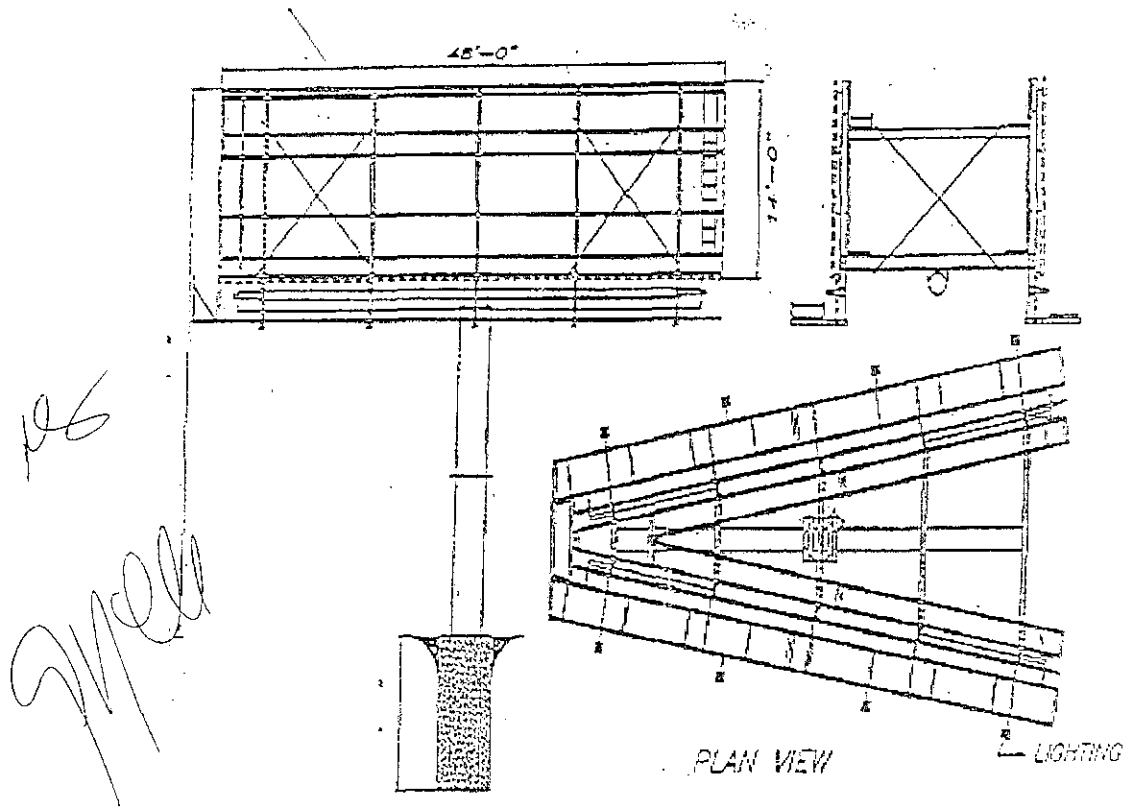
San Juan, PR 00907

Dirección Postal: PMB 140

1357 Ashford Avenue

San Juan, PR 00907

Anejo A
Modelo Valla Publicitaria



Notas Importantes

1. El dibujo no es de escalar
2. La forma y/o modelo final de la estructura podrá variar de acuerdo a las condiciones del terreno.

Anejo B

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA FINCA DONDE UBICA LA PROPIEDAD ARRENDADA

Número de Catastro: 07 D X 3 - 00000 - 00009

Dirección Física:

Rústica:

16