

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 14 de mayo de 2015,

COMPARECEN

DE LA PRIMERA PARTE, Arturo Rafael Umpierre Norat, quien es mayor de edad, casado, empresario y vecino de San Juan, Puerto Rico, en adelante denominado como el **“ARRENDADOR.”**

DE LA SEGUNDA PARTE, B-Billboard Corp., una corporación doméstica debidamente organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y registrada en su Departamento de Estado con el número 182,373, representada en este acto por su Presidente, Juan Casillas, quien es mayor de edad, casado, empresario y vecino de San Juan, Puerto Rico, en adelante denominada como la **“ARRENDATARIA.”**

EXPONEN

PRIMERO: El **ARRENDADOR** es dueño en pleno dominio y con carácter de privativo cierta finca localizada en el Barrio Pueblo Viejo de Guaynabo, Puerto Rico, en adelante denominada como la **“PROPIEDAD,”** cuya descripción registral es la siguiente:

URBANA: Porción o predio de terreno situado en el Barrio Pueblo Viejo, jurisdicción de Guaynabo, compuesto de mil ciento cinco punto veinticuatro metros cuadrados (1,105.24 m.c.), colindante por su frente, en veintiocho punto setenta y seis metros (28.76 m.), con la calle ubicada en terrenos de la finca principal por su costado NORTE, o derecha entrando, en cuarenta y ocho punto trece metros (48.13 m.), con el solar número seis (6) que formaba parte de la finca vendida a Juan B. Figueroa, y su costado SUR, o izquierda entrando, en cuarenta y cinco punto setenta y siete metros (45.77 m.), con la Carretera Insular número dos (2), sección de Santurce-Bayamón. Esta situado en el extremo Suroeste de la finca principal de donde procede, formando esquina en el empalme de la referida calle con la mencionada carretera, el ensanche reciente de la cual ha determinado sus medidas y cabida expresadas. Enclava en dicha parcela una estación de gasolina.

Es el remanente luego de segregación de ciento setenta y siete punto cero cero metros cuadrados (177.00 m.c.).

Consta inscrita al folio ciento cuarenta y dos (142) vuelto del tomo doscientos catorce (214) de Guaynabo, finca número mil trescientos ochenta y cinco (1,385), inscripción décimo quinta (15ta.), Registro de la Propiedad de Guaynabo.

SEGUNDO: La **PROPIEDAD** fue previamente objeto de un negocio de arrendamiento entre el **ARRENDADOR** y To Go Energy Group Corporation, en adelante denominada como el “**TERCERO**,” de fecha 31 de marzo de 2011.

TERCERO: Cierta porción de la **PROPIEDAD** fue luego objeto de un negocio de subarrendamiento entre el **TERCERO** y la **ARRENDATARIA**, de fecha 14 de agosto de 2013.

CUARTO: Sujeto a los términos y condiciones de tanto el acuerdo de arrendamiento primitivo como del subarrendamiento, la **ARRENDATARIA** erigió sobre la **PROPIEDAD** una estructura para la comercialización de espacios publicitarios, en adelante denominada como el **BILLBOARD**.

QUINTO: En o alrededor del 29 de julio de 2014, el **ARRENDADOR** y el **TERCERO** dieron por terminado el acuerdo de arrendamiento primitivo.

SEXTO: Por hallarlo de mutuo beneficio, el **ARRENDADOR** y la **ARRENDATARIA** desean pactar un nuevo acuerdo de arrendamiento sobre cierta porción de la **PROPIEDAD**, negocio el cual ahora acuerdan al amparo de los siguientes:

TÉRMINOS Y CONDICIONES

1. Representaciones del ARRENDADOR. El **ARRENDADOR** representa y garantiza que:

- 1.1. Es el único dueño, en pleno dominio y de manera privativa, de la **PROPIEDAD**;
- 1.2. No existe a la fecha de otorgamiento del presente Acuerdo negocio jurídico alguno que opere como impedimento al mismo; y
- 1.3. Posee plena capacidad y potestad para suscribir el presente Acuerdo.

2. Representaciones de la ARRENDATARIA. La **ARRENDATARIA** representa y garantiza que:

- 2.1. Se encuentra en cumplimiento ante los requisitos de las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (“good standing”), anexándose aquí copia de un certificado que lo acredita expedido por el Departamento de Estado e identificada como **Anexo 1**;

- 2.2. El **BILLBOARD** instalado sobre la **PROPIEDAD** se encuentra actualmente en cumplimiento con todos los requisitos de las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- 2.3. No existe a la fecha de otorgamiento del presente Acuerdo negocio jurídico alguno que opere como impedimento al mismo; y
- 2.4. El Sr. Juan Casillas, Co-Presidente de la **ARRENDATARIA**, ha sido autorizado y apoderado por resolución corporativa a suscribir el presente Acuerdo sujeto a sus términos y condiciones, anexándose aquí copia de un certificado de dicha resolución corporativa identificada como **Anexo 2**.

My
Se

3. **Alcance.** Por virtud del presente Acuerdo, el **ARRENDADOR** cede a la **ARRENDATARIA** el derecho exclusivo para levantar y operar el **BILLBOARD** dentro de la **PROPIEDAD** en lugar donde ya ubica, así como cualquier otro aditamento permitido por ley, incluyendo la tecnología más reciente del momento, con el propósito de ofrecer en alquiler los espacios de contenido a ser presentados en el mismo.

- 3.1. La **ARRENDATARIA** tendrá el derecho de paso a la **PROPIEDAD** con el propósito de poder operar el **BILLBOARD** y otros afines, lo que incluye, sin entenderse limitado a, la instalación de artes y mejoras, servicio y reparación del **BILLBOARD** y sus componentes.
- 3.2. A no ser un evento de emergencia, la **ARRENDATARIA** le proveerá notificación previa al **ARRENDADOR**, la cual no será menor de veinte cuatro (24) horas, de la fecha y hora en que se estará accediendo el **BILLBOARD** para los antes citados propósitos.
- 3.3. En eventos de emergencia, dicha notificación se deberá efectuar lo antes posible y para propósitos de este párrafo solamente, bastará la notificación por vía telefónica.
- 3.4. Ningún evento de acceso al **BILLBOARD** podrá interferir con las actividades que desempeñe o pueda desempeñar en un futuro el **ARRENDADOR** u otro arrendatario en la **PROPIEDAD**.
- 3.5. En ningún evento el **ARRENDADOR** negará irrazonablemente el acceso al **ARRENDATARIO** para dar servicio al **BILLBOARD**.

4. **Gastos operacionales de la ARRENDATARIA.** La ARRENDATARIA será responsable de todos sus gastos operacionales incluyendo, pero sin limitarse a, los siguientes:


- 4.1. Todo cargo de energía eléctrica y de cualquier otra utilidad que sea necesaria para la operación, mantenimiento y/o servicio del **BILLBOARD**, incluyendo el pago de fianzas requeridas;
- 4.2. Todo costo y honorarios relacionados con la renovación de todo permiso y/o endosos necesarios para la operación del **BILLBOARD**; y
- 4.3. Todo costo de mercadeo de los espacios publicitarios del **BILLBOARD**.

5. **Término.** El presente Acuerdo tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) meses a partir del 1ro de febrero de 2015 y culminando el 31 de enero de 2030.

6. **Canon de arrendamiento.** El canon de arrendamiento ha sido pactado en dos mil dólares (\$2,000.00) mensuales desde el inicio del término del Acuerdo al décimo (10mo) aniversario del mismo, el cual aumentará a tres mil dólares (\$3,000.00) mensuales durante aquellos meses en los cuales la ARRENDATARIA tenga al menos una pauta, no relacionada a la marca de la ARRENDATARIA, en la segunda cara del **BILLBOARD**. A partir del décimo aniversario y durante su vigencia restante los cánones de arrendamiento anteriormente estipulados aumentaran a dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) mensuales y a tres mil quinientos dólares (\$3,500.00) mensuales, respectivamente. El pago del canon vencerá por adelantado el primer día de cada mes, teniendo la ARRENDATARIA cinco (5) días laborables de gracia, luego del cual incurrirá en incumplimiento de este Acuerdo. Los pagos de los cánones de arrendamiento se efectuarán mediante envío por correo a la dirección postal del **ARRENDADOR** provista en este Acuerdo.

6.1. **Compensación adicional.** La ARRENDATARIA le concede al **ARRENDADOR** el derecho a pautar un (1) anuncio en el **BILLBOARD** por espacio de sesenta (60) días por cada año de contrato a partir de la vigencia de este Acuerdo para pautar anuncios de la empresa All Interiors, Inc. y/o cualquier otra entidad sucesora en interés de esta primera que lleve a cabo la misma línea de negocios, siempre y cuando dichas empresas sean controladas por el **ARRENDADOR** o sus herederos. De no existir el espacio

publicitario disponible en el **BILLBOARD**, la **ARRENDATARIA** pautará el mismo en cualquier billboard digital de su circuito seleccionado por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando haya disponibilidad para la pauta del anuncio. De no existir disponibilidad para pautar el anuncio en ningún billboard del Arrendatario entonces los días no pautados para ese año se correrán al próximo periodo, de lo contrario anuncios no pautados en un año particular no se acreditarán a años subsiguientes.


7. **Enajenación de la PROPIEDAD.** En la eventualidad de que el **ARRENDADOR** decida vender la **PROPIEDAD** o arrendar el remanente de la misma a un tercero, éste desplegará sus mejores esfuerzos para que el nuevo adquirente por compraventa ratifique el presente Acuerdo como cesionario sin que se alteren sus términos y condiciones o para que el arrendamiento del remanente de la **PROPIEDAD** se suscriba bajo términos y condiciones que no afecten adversamente el presente Acuerdo, sin que el fracaso en esos esfuerzos se considere como un impedimento a la enajenación de la **PROPIEDAD**.

8. **Tanteo.** En la eventualidad en que el **ARRENDADOR** proceda a enajenar total o parcialmente la **PROPIEDAD** y, conforme al párrafo anterior, el tercero adquirente rechace ratificar este Acuerdo como cesionario o el negocio jurídico afecte adversamente el presente Acuerdo, el **ARRENDADOR** le concede a la **ARRENDATARIA** un derecho de tanteo sobre la **PROPIEDAD** sujeto al siguiente procedimiento:

- 8.1. El **ARRENDADOR** habrá de notificarle a la **ARRENDATARIA** las particularidades del negocio pactado con el tercero adquirente incluyendo el precio de compraventa o cánones de arrendamiento y sus términos y condiciones.
- 8.2. A partir de dicha notificación, la **ARRENDATARIA** contará con un término de veinte (20) días para ejercer el derecho de tanteo sobre el negocio de enajenación propuesto mediante notificación escrita a ese efecto.
- 8.3. Si la **ARRENDATARIA** rechazare ejercer su derecho de tanteo o dejara de notificarle al **ARRENDADOR** su postura dentro del término arriba establecido, el **ARRENDADOR** estará en pleno derecho de enajenar total o parcialmente la **PROPIEDAD** bajo los mismos términos y condiciones notificadas a la **ARRENDATARIA**.

8.4. Si la **ARRENDATARIA** notifica su intención de ejercer su derecho de tanteo al **ARRENDADOR**, tendrá un periodo de noventa (90) días para adquirir la **PROPIEDAD**, en caso de una oferta de compraventa.

9. **Seguros.** La **ARRENDATARIA** mantendrá vigente una póliza de seguros de responsabilidad pública ("Commercial General Liability") expedida por una compañía de seguros reconocida y autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para actuar como tal por una suma mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00) por persona y un millón de dólares (\$1,000,000.00) por incidente en la cual mantendrá al **ARRENDADOR** como asegurado adicional con derecho a notificación de cancelación. Se anexa copia de la certificación de cubierta de dicha póliza e identifica como **Anexo 3**. La **ARRENDATARIA** deberá proveer las certificaciones de cubierta de dicha póliza concurrente a cada renovación de la misma posteriormente.

10. **Relevo de responsabilidad e indemnización.** La **ARRENDATARIA** por la presente se compromete a lo siguiente:

10.1. Será responsable de tramitar ante las agencias reguladoras pertinentes todo permiso requerido para la tenencia y operación del **BILLBOARD**, así como para el uso al cual el mismo será destinado y releva al **ARRENDADOR** de toda responsabilidad con relación a las multas y/o penalidades que puedan ser impuestas por su incumplimiento.

10.2. Defenderá e indemnizará al **ARRENDADOR** por toda responsabilidad sobre cualquier y toda reclamación, acción, demanda, querrela o daño resultado de cualquier incidente o accidente relacionado a la instalación, integridad estructural, operación o mantenimiento del **BILLBOARD**.

11. **Terminación del Acuerdo.** Este Acuerdo podrá terminar antes de la expiración de su término original bajo las siguientes circunstancias:

11.1. Ante cualquier evento de incumplimiento por cualquiera de las partes, en cuyo caso la otra parte deberá notificar por escrito las particularidades del incumplimiento a la parte responsable, tras la cual ésta última tendrá un término de treinta (30) días a partir de la fecha de la notificación para subsanar el incumplimiento y así evitar la terminación

de este Acuerdo, salvo que el incumplimiento particular se relacione a la falta de pago de alguna suma de dinero, en cuyo caso el término para subsanar el mismo será de quince (15) días.

M
Se

11.2. En la eventualidad de que toda o cualquier parte de la porción de la **PROPIEDAD** arrendada, o toda o cualquier servidumbre necesaria para acceso, egreso o utilidades y servicios a la misma sea adquirida como parte de algún procedimiento 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 eventos en adelante denominado "**INCAUTACIÓN**," las partes podrán dar por terminado el presente Acuerdo siempre y cuando éstas, por mutuo acuerdo, determinen que dicha **INCAUTACIÓN** convierte la porción de la **PROPIEDAD** arrendada en inútil para los propósitos establecidos en este Acuerdo. Bajo este supuesto quedará extinguida la obligación de la **ARRENDATARIA** de pagar cánones de arrendamiento, excepto aquél(aquellos) que haya(n) sido pagadero(s) y exigible(s) a la fecha de la **INCAUTACIÓN**. Tanto el **ARRENDADOR** como la **ARRENDATARIA** se reservan el derecho de participar en cualesquiera procedimientos de **INCAUTACIÓN** (incluyendo, sin limitación, expropiación a la inversa) para proteger sus derechos e intereses bajo este Acuerdo y la Ley, siendo cada uno responsables por sus propios gastos de participación. El **ARRENDADOR** le reconoce en éstos casos a la **ARRENDATARIA** el derecho a recibir aquella porción de la remuneración resultado de una **INCAUTACIÓN** en proporción a su relación con el **BILLBOARD**.

11.3. El **ARRENDADOR** reconoce que el **BILLBOARD** es y permanecerá siendo propiedad de la **ARRENDATARIA** y en la eventualidad de cualquier terminación de este Acuerdo, sea por extinción del término original del mismo o antes, la **ARRENDATARIA** tendrá el derecho y obligación de remover el **BILLBOARD** y devolver al **ARRENDADOR** la porción de la **PROPIEDAD** arrendada tal y como la recibió.

11.4. El **ARRENDADOR** reconoce que toda estructura puesta por el **ARRENDATARIO** es propiedad exclusiva del **ARRENDATARIO** y no del

ARRENDADOR. El **ARRENDATARIO** se reserva el derecho de remover, alterar, mejorar o cambiar su propiedad cuando lo encuentre pertinente en o antes del vencimiento de este contrato y sin consentimiento del **ARRENDADOR** siempre y cuando dicha acción no afecte los términos y condiciones de este contrato. El **ARRENDADOR** no podrá alterar de ninguna manera la propiedad del **ARRENDATARIO** ni intervenir o interrumpir con la operación del **ARRENDATARIO**, según descrita en este contrato.

11.5. No empuce lo anterior, luego de la terminación de este Acuerdo, la **ARRENDATARIA** no podrá remover el **BILLBOARD** o ninguno de sus componentes de la **PROPIEDAD** si existiere en ese momento alguna deuda u obligación material incumplida para con el **ARRENDADOR**.

11.6. El **ARRENDADOR** le reconoce a la **ARRENDATARIA** el derecho a terminar el presente Acuerdo bajo los siguientes supuestos:

11.6.1. La **ARRENDATARIA** someta notificación por escrita al **ARRENDADOR** con (60) días de anticipación,

11.6.2. Cuando la visibilidad del **BILLBOARD** quede total o parcialmente obstaculizada debido a cambios estructurales, naturales o de cualquier otra índole por parte del **ARRENDADOR**, de los dueños de las propiedades adyacentes o cualquier tercero;

11.6.3. Si el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) del Expreso PR-2 se haya reducido, modificado, desviado o redirigido de forma considerable;

11.6.4. En la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia dictare una orden de injunction permanente contra la operación del **BILLBOARD** y dicha determinación haya advenido final y firme; o

11.6.5. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor, según definido más adelante, la **ARRENDATARIA** se vea físicamente imposibilitada de operar el **BILLBOARD** por un periodo mayor a seis (6) meses consecutivos a partir del suceso.

11.7. Si la **ARRENDATARIA** terminara este Acuerdo bajo la sección 11.6.1, ésta pagará al **ARRENDADOR** una penalidad por daños líquidos equivalente a veinticuatro mil dólares (\$24,000.00).

M
Se
12. **Suspensión temporera de la obligación de pago.** En la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia dictare una orden de injunction provisional suspendiendo o prohibiendo la operación del **BILLBOARD**, la obligación de la **ARRENDATARIA** de pagar los cánones de arrendamiento bajo este Acuerdo quedará suspendida hasta tanto dicha orden de injunction quede sin efecto o se dicte un injunction permanente. Esta suspensión de la obligación de pago se calculará a pro-rata y sólo será efectiva si los fundamentos para la expedición de la orden de injunction preliminar no se debiera a la negligencia de la **ARRENDATARIA** y/o incumplimiento por parte de ésta de la reglamentación aplicable a la operación del **BILLBOARD**.

13. **Cesión.** La **ARRENDATARIA** o sus accionistas podrán asignar, gravar, ceder y/o traspasar todos sus derechos y obligaciones bajo este Acuerdo a un tercero mediando consentimiento escrito previo del **ARRENDADOR**, el cual no podrá ser denegado irrazonablemente. Los términos y condiciones bajo este Acuerdo 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.

14. **Inscripción en el Registro de la Propiedad.** El presente Acuerdo será inscribible en el Registro de la Propiedad. Los gastos y honorarios notariales relacionados al otorgamiento de todo documento así como la inscripción en el Registro de la Propiedad será de cargo de la **ARRENDATARIA**.

14.1. De igual forma, la **ARRENDATARIA**, procederá a cancelar dicha inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo de su única cuenta todos los gastos y honorarios notariales relacionados al otorgamiento de todo documento así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito cuando venza el arrendamiento según estipulado en este Acuerdo o en la eventualidad de que la **ARRENDATARIA** dejara de ejercer su derecho de tanteo descrito en la cláusula 8, arriba.

15. Derechos Personalísimos. Las cláusulas 6.1 y 7 de este contrato son un derecho personalísimo del Sr. Arturo Rafael Umpierre Norat y cualquier persona que reciba la PROPIEDAD por concepto de herencia de este y no surtirán ningún efecto en contra del ARRENDATARIO, y se tendrán por no puestas, en el evento de que el ARRENDADOR enajene la PROPIEDAD a un tercero y dicho tercero acepte el presente contrato.

16. Términos y condiciones misceláneos.

- M
- Se
- 16.1. **Derecho y Foro aplicables.** Este contrato deberá interpretarse conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Cualquier reclamación judicial relacionada con el mismo deberá presentarse en el Tribunal General de Justicia de Puerto Rico, Sala Superior de Bayamón.
- 16.2. **Renuncias.** La falta de implementación de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se considerará que constituye una renuncia, a menos que de manera expresa se provea lo contrario.
- 16.3. **Validez parcial.** Si cualquier disposición de este contrato fuese declarada nula por un tribunal competente, las demás disposiciones del contrato continuarán en vigor como si la porción declarada nula no hubiese formado parte del mismo.
- 16.4. **Integración y modificación.** Este Acuerdo recoge todo lo acordado por las partes, cancela y sustituye cualquier otro acuerdo, convenio, contrato, ofrecimiento y/o representación que hayan tenido o efectuado las partes en relación con el presente negocio jurídico y solamente podrá ser modificado por escrito y suscrito por ambas partes.
- 16.5. **Sucesores.** Este acuerdo obliga tanto a las partes como a sus herederos, agentes, síndicos o sucesores en interés en general, sean voluntarios o involuntarios, sin importar la manera en que advengan como tal y sin importar su desconocimiento sobre la existencia y/o el contenido de este acuerdo
- 16.6. **Relación entre las partes.** Por medio de este Acuerdo solamente se creará una relación de arrendador y arrendataria, quedando expresamente acordado que nada en este Acuerdo habrá de interpretarse como que crea una relación entre las partes de sociedad, agencia o empresa conjunta (“joint venture”).

16.7. **Caso fortuito y/o Fuerza mayor.** Se entiende por caso fortuito o causa de fuerza mayor aquellos hechos o acontecimientos ajenos a la voluntad de las partes, siempre y cuando, dichos hechos o acontecimientos sean imprevisibles, irresistibles, insuperables y actuales y no provengan de alguna negligencia o provocación de la **ARRENDATARIA**, tales como los que a continuación se señalan de manera enunciativa más no limitativa: terremotos, incendios, inundaciones, ciclones o huracanes, huelgas o paros no imputables a la **ARRENDATARIA**, que incidan directamente con las obligaciones a su cargo. No se considera caso fortuito o fuerza mayor, cualquier acontecimiento resultante de la falta de previsión, negligencia, impericia, provocación o culpa de la **ARRENDATARIA**.

16.8. **Notificaciones.** Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse por las partes en relación con el presente contrato, deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente realizadas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado o electrónico a las siguientes direcciones:

16.8.1. Al **ARRENDADOR**:

PO Box 10518
San Juan, Puerto Rico 00922-0518
umpierre@allinteriorspr.com

16.8.2. A la **ARRENDATARIA**:

35 Calle Juan C. Borbón
Suite 67-445
Guaynabo, Puerto Rico 00969
juan.casillas@bmediagroup.com

16.9. **Contrapartes.** Este Acuerdo podrá ser ejecutado en múltiples contrapartes, teniendo cada contraparte igual validez que los demás y todos considerándose originales.

16.10. **Referencias.** Los títulos y sub-títulos de este contrato son para fines de referencia exclusivamente y no limitan, expanden, ni de ningún modo deberán variar la interpretación del contenido de las cláusulas.

ACEPTACIÓN

Las Partes aceptan este Acuerdo estampando sus iniciales al margen izquierdo de todas y cada una de las páginas del mismo y firmándolo a continuación.

Por el **ARRENDADOR:**

Por la **ARRENDATARIA:**



Arturo Rafael Umpierre Norat



Juan Casillas
Presidente
B-Billboard Corp.