

# B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

## CONTRATO ARRENDAMIENTO ("Contrato")

COMPARECEN

**DE LA PRIMERA PARTE:** RVD Realty, Inc., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por el Sr. Raul Rodríguez Lugo, (en adelante el "**Arrendador**"), siendo el Arrendador dueño de la Propiedad comercial objeto de este arrendamiento ubicada en: Calle Matadero Final Lote P-4, Urb. Ind. Mario Julia, Bo. Pueblo Viejo, Guaynabo, Puerto Rico; con número de catastro 062-055-015-23 (en adelante la "**Propiedad**"). El Arrendador representa que tiene plena potestad y autorización de poder arrendarla Propiedad aquí descrita y que tiene la autoridad legal suficiente para firmar este Contrato.

**DE LA SEGUNDA PARTE:** B-Billboard NC LLC, ("en adelante el "**Arrendatario**") una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Co-Presidente, Juan Casillas. La misma es una empresa de medios de comunicación dedicada a la publicidad exterior. El Arrendatario representa que tiene plena potestad y autorización para suscribir este contrato de arrendamiento.

### TERMINOS Y CONDICIONES

1. El Arrendador, le otorga al Arrendatario los derechos exclusivos para operar una valla publicitaria (en adelante, el "**Billboard**") que se encuentra instalado en la Propiedad según detallado en el Anejo A de este Contrato, con el propósito de ofrecer en alquiler los espacios de contenido a ser presentados en dicho Billboard por un término de treinta (30) años, comenzando en la fecha de la firma de este contrato. El Arrendador tendrá derecho a renovar el presente Contrato bajos los mismos términos y condiciones excepto el canon de arrendamiento el cual se negociará de buena fe entre las partes.
2. El Arrendatario pagará al Arrendador en o antes del día diez (10) de cada mes un canon de arrendamiento mensual de acuerdo a la siguiente tabla:

Periodo	Canon Mensual
Años 1-2	\$3,000.00
Años 3-10	\$4,000.00
Años 11-20	\$5,000.00
Años 21-30	\$6,000.00

3. Durante el término del Contrato, incluyendo cualquier renovación, y por un periodo de un (1) año a partir del vencimiento o terminación del término original de este contrato, incluyendo su renovación, si hubiesen, el Arrendatario tendrá primera opción ("right of first refusal") de igualar o rechazar cualquier oferta de arrendamiento hecha por terceros

## B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

sobre el espacio arrendado. El Arrendador tendrá que someter al Arrendatario un documento por correo certificado con evidencia de la oferta por terceros treinta (30) días antes del vencimiento de este contrato. El Arrendatario tendrá un término de treinta (30) días, luego de recibir notificación escrita, para informar al Arrendador, por correo certificado, si acepta igualar o rechaza la oferta de terceros. Transcurrido dicho término de treinta (30) días se entenderá rechazada. Esta cláusula sobrevivirá la expiración de este Contrato o la terminación del mismo por causas no atribuibles al Arrendatario.

4. El Arrendatario se encargará de tramitar y costear ante las agencias reguladoras pertinentes las renovaciones de los permisos para la instalación de material publicitario del Billboard en las instalaciones antes mencionadas y deberá cumplir, en todo momento, con las leyes y reglamentaciones aplicables, tanto estatales como federales.
5. El Arrendador concede al Arrendatario derecho de paso y acceso con el propósito de poder operar sin obstrucción alguna el Billboard, incluyendo, sin limitación, la instalación ilimitada de partes, reparaciones, mejoras o cambios a la estructura del Billboard. El Arrendatario tendrá el derecho a entrar al espacio arrendado para propósitos de brindarle servicio, reparaciones, inspección y realizar cualquier trabajo de mantenimiento o pruebas de iluminación, cambiar la publicidad o realizar cualquier reparación requerida en el Billboard, así como cualquier otro trabajo requerido para mantener el mismo en un estado eficiente, lo cual se hará a costo del Arrendatario. El Arrendatario reconoce que el resto de la Propiedad donde ubica el Billboard es arrendado por HIDTA, por lo tanto El Arrendatario hará todo lo posible por informarle a HIDTA vía telefónica sobre estos acontecimientos con al menos veinticuatro (24) horas de anticipación. El Arrendatario no podrá interferir con las operaciones de HIDTA, ni con inquilinos futuros que alquilen la Propiedad del Arrendador, y el Arrendador y/o sus inquilinos no podrá interferir con las operaciones ni afectar el derecho de paso del Arrendatario.
6. Todo cargo de energía eléctrica y de cualquier otra utilidad que sea necesaria para la operación y mantenimiento del Billboard será por cuenta y cargo del Arrendatario. El Arrendatario pagará por el uso de la energía eléctrica requerida para la operación del Billboard.
7. El Arrendatario podrá sub-arrendar los espacios de contenido del Billboard y para ello deberá cumplir con toda reglamentación y leyes que apliquen o que en lo sucesivo apliquen a este tipo de actividad. El Arrendatario acuerda no sub-arrendar los espacios de contenido del Billboard con anuncios que promuevan actividad ilegal o que HIDTA entienda de buena fe y razonabilidad que no cumplen con un estándar de buen gusto y decoro o que contenga imágenes explícitas de contenido sexual. El Arrendatario podrá sub-arrendar espacio de contenido a compañías que vendan productos legales como cigarrillos y licor, siempre y cuando dichos anuncios no reflejen negativamente en la operación de HIDTA. De HIDTA tener una queja respecto a los anuncios pautados en el Billboard el Arrendador se comunicará con el Arrendatario para discutir cualquier controversia y tratar de resolver la misma y de ser necesario remover el anuncio en controversia.

OK

## B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

8. El Arrendatario mantendrá vigente una póliza de seguros de responsabilidad pública (“Commercial General Liability”) en la cual mantendrá como asegurado adicional al Arrendador por una suma de \$1,000,000. El Arrendatario se obliga a defender y liberar de toda responsabilidad al Arrendador de cualquier y toda reclamación judicial o extrajudicial, acción, demanda, querrela, daño o pérdida, que sea presentada por razón de la ocurrencia de cualquier incidente o accidente relacionado a la instalación, operación, mantenimiento del Billboard siempre y cuando no sean causadas por el propio Arrendador u otros arrendatarios y/o sus sub-arrendatarios dentro de la Propiedad del Arrendador. El Arrendatario no será responsable ante el Arrendador por cualquier daño causado a terceros o al Arrendador, por cualquier incidente o accidente relacionado al Billboard ocasionado por faltas o actos negligentes del Arrendador u otros arrendatarios y/o sus sub-arrendatarios dentro de la Propiedad del Arrendador. El Arrendatario deberá entregar copia de la póliza aquí referida al Arrendador previo a comenzar cualquier trabajo de instalación y deberá proveer anualmente copia de las renovaciones a dicha póliza que incluya al Arrendador como asegurado adicional.
9. El Arrendador representa que la Propiedad en cuestión no tiene ningún gravamen o compromiso o contrato con otra parte que impida en el presente o que en el futuro impida al Arrendatario a instalar, operar y/o mantener la esencia y vigencia de este contrato de alquiler en el área designada. En cuyo caso, el Arrendador se obliga a defender y liberar de toda responsabilidad al Arrendatario de cualquier y toda reclamación, judicial o extrajudicial, acción, demanda, querrela, daño o pérdida. De solicitarlo el Arrendatario, el Arrendador se compromete a ayudar al Arrendatario a lograr cualquier acuerdo entre el Arrendatario, el Arrendador y sus acreedores que proteja los derechos del Arrendatario de ocurrir una ejecución de hipoteca o quiebra del Arrendador.
10. Arrendador y Arrendatario acuerdan que el presente Contrato se podrá presentar para su correspondiente inscripción ante el Registro de la Propiedad, y transferible en caso que el dueño de la Propiedad proceda a vender o ceder la Propiedad. Las Partes acuerdan otorgar cualquier documento o escritura necesaria para la presentación ante el Registro de la Propiedad del presente Contrato. Los gastos y honorarios notariales relacionados al otorgamiento de todo documento, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad serán a cuenta y cargo del Arrendatario.
11. De igual forma, el Arrendatario, se obliga a cancelar dicho derecho en el Registro de la Propiedad, de darse por terminado este Contrato o cualquier renovación al mismo, si la hubiera, siendo de su exclusiva cuenta y cargo 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.
12. Si toda o cualquier parte de la Propiedad, o si toda o cualquier servidumbre necesaria para acceso, egreso o utilidades y servicios a la Propiedad es expropiada 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 juicio

de  
KM

## B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

del Arrendatario, convierte la Propiedad en inutilizables para sus propósitos, entonces podrá resolverse este Contrato y quedará extinguido la obligación de pagar el canon de arrendamiento, excepto aquél(aquellos) que haya(n) 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) para proteger sus derechos e intereses bajo este Contrato. Cada participante pagará por sus propios gastos bajo dichos procedimientos. El Arrendatario tendrá derecho a recibir aquella porción de la sentencia relacionada exclusivamente con la valla publicitaria o Billboard y cualquier infraestructura construida allí por parte del Arrendatario y relacionada con la valla publicitaria o Billboard (el Arrendatario no tendrá derecho alguno sobre la Propiedad y/o las rentas que perciba el Arrendador de estas). Si este Contrato continúa vigente después de una Incautación, sus términos y condiciones permanecerán inalterados. Si la Propiedad sufre o se ve afectada por cualquier cambio debido a una Incautación, expropiación o cualquier tipo de gravamen, por mutuo acuerdo de las partes, se reubicará la valla publicitaria o Billboard en otra área de la Propiedad que sea apropiada para los propósitos del Arrendatario y que cumpla con el objetivo del presente Contrato. Si la reubicación de la valla publicitaria o Billboard no fuera posible, o si las demás localizaciones no cumplen con los propósitos comerciales esperados por el Arrendatario bajo el presente Contrato, entonces podrá darse por terminado el Contrato sin ninguna otra responsabilidad o penalidad que el pago del canon de arrendamiento pendiente a ese momento.

- SL  
RR
13. Toda estructura instalada por el Arrendatario es y será Propiedad exclusiva del Arrendatario y no pasará a ser propiedad del Arrendador. El Arrendatario se reserva el derecho de remover, alterar, mejorar o cambiar el Billboard u otra estructura de apoyo al Billboard de su Propiedad cuando lo entienda pertinente en o antes del vencimiento de este contrato y con el consentimiento del Arrendador, cuyo consentimiento será por escrito y no será irrazonablemente denegado, 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 para que la operación del Arrendatario, según descrita en este Contrato, no se pueda llevar a cabo, de igual forma el Arrendatario hará lo mismo con el Arrendador.
  14. El Arrendatario o sus accionistas podrán asignar, gravar, ceder y/o traspasar todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato de Alquiler a un tercero. Los términos y condiciones bajo este Contrato 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.
  15. El Arrendatario no podrá hacer o permitir que se hagan, modificaciones y/o mejoras al espacio arrendado fuera de lo necesario para la instalación y operación del Billboard sin el consentimiento previo escrito del Arrendador. Toda modificación, alteración, mejora o cambio al antedicho espacio, hecho con el consentimiento del Arrendador, quedará para beneficio del Arrendador al finalizar este arrendamiento sin que venga obligado éste a pagar suma alguna al Arrendatario por tal concepto a menos que dicho pago fuere acordado entre las partes antes de cualquier modificación.

## B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

16. El Arrendatario se reserva el derecho a cancelar este Contrato en la eventualidad de que:
- (i) la visibilidad de la valla publicitaria o Billboard quede total ó parcialmente obstaculizada a razón de cambios estructurales o naturales o de cualquier otra naturaleza por parte del Arrendador o por parte de los dueños de las propiedades adyacentes los cuales no se puedan remediar a satisfacción del Arrendatario por el Arrendador o algún tercero (de requerirse la relocalización del poste por actuaciones u omisiones del Arrendador y de dicha relocalización ser aceptable al Arrendatario, la misma será por costo del Arrendador), ó
  - (ii) que el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) se haya modificado, o redirigido de forma considerable y que dicho impacto no sea a causa de obras de reparación o mantenimiento de índole temporera; o
  - (iv) el Billboard no pueda ser operado debido a una orden administrativa o judicial cuya determinación sea final, firme e inapelable; (v) el Billboard se viere afectado por razón de un "injunction" u orden legal suficiente para detener el uso y disfrute del Billboard según contemplado en este Contrato; o
  - (vi) el Arrendatario también podrá dar por terminado este Contrato en la eventualidad de que un Acto de Fuerza Mayor ("Force Majeure") destruya total ó parcialmente la Propiedad. En la eventualidad de que el Arrendatario ejerza estas opciones o a la expiración del término de este Contrato, incluyendo cualquier periodo de renovación ó extensión, el Arrendatario será responsable de remover, a su costo, la valla publicitaria o Billboard de la Propiedad. En caso de que el Arrendatario ejerza su derecho a cancelar este contrato por las razones aquí expuestas, el Arrendatario deberá continuar pagando la totalidad de la renta mensual acordada hasta que retire todos los anuncios publicitarios del Billboard y la valla publicitaria o Billboard.
17. El Arrendador reconoce que si el Billboard, una vez instalado y comenzada su operación, es objeto de algún "injunction" u orden con autoridad para detener el uso y disfrute del mismo, el Arrendatario no tendrá que pagar renta por el tiempo que dure dicho "injunction" u orden legal, ya que su operación se verá interrumpida. Del Arrendatario salir airoso de dicho "injunction" u orden deteniendo el uso del Billboard y obtener de la otra parte o de cualquier seguro el ingreso dejado de recibir más los gastos durante este término, el Arrendatario pagará la renta correspondiente para ese término y continuarán las operaciones del Billboard.
18. El Arrendatario se compromete a que todos los anuncios publicitarios que instale en el Billboard serán permitidos por las leyes y reglamentos aplicables.
19. El Arrendatario es un contratista independiente y acuerda cumplir con todas las leyes estatales y federales, incluyendo El Fondo del Seguro del Estado, leyes laborales y cualquier permisología aplicable, órdenes administrativas, leyes y reglamentos. Si le son requeridas por el Arrendador, el Arrendatario deberá proveer evidencia de dichos permisos, endosos o documentos presentados a las agencias pertinentes.
20. INCUMPLIMIENTO -- si cualquier parte está en incumplimiento con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato (a) por un período de veinte (20) días luego de recibir notificación por escrito de la otra parte mediante carta certificada y/o correo electrónico respecto a un incumplimiento que puede ser subsanado mediante pago de dinero, o (b) por

SC  
UR

## B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

un período de treinta (30) días luego de recibir notificación por escrito de la otra parte mediante carta certificada y/o correo electrónico con respecto a cualquier otro incumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato, entonces, en dichos casos la parte que no se encuentra en incumplimiento podrá proceder a perseguir cualquier remedio disponible en ley en contra de la parte que se encuentra en incumplimiento incluyendo, pero sin limitarse a, la terminación de este Contrato. Si el incumplimiento que no puede curarse con el pago de dinero no puede ser realmente subsanado dentro de un término de 30 días, este Contrato no podrá ser terminado si la parte que se encuentra en incumplimiento comienza a realizar cualquier acción dirigida a subsanar el incumplimiento dentro de dicho término de 30 días y procede con toda diligencia a completamente subsanar dicho incumplimiento.

21. Las partes acuerdan que si en algún momento este Contrato es terminado conforme a los acuerdos aquí descritos, el Arrendatario será responsable de remover, dentro del término de noventa (90) días de habersele notificado por escrito al Arrendatario dicha terminación, el Billboard de la superficie de la Propiedad, y el Arrendatario deberá, dentro de dicho término reparar cualquier daño al espacio arrendado y a la Propiedad que resulte de dicha remoción y deberá dejar el área en las mismas condiciones que la encontró, salvo que el Arrendador exprese lo contrario. Si el Arrendatario abandona el Billboard y no interpone esfuerzos razonables para remover el Billboard dentro del término provisto en este Contrato, entonces el mismo pasará a ser propiedad del Arrendador.

22. NOTIFICACIONES – las partes acuerdan que todas las notificaciones conforme a este Contrato se harán por escrito mediante cualquier medio que incluya acuse de recibo (i.e. correo certificado) y mediante correo electrónico a las direcciones que se indican al final de este Contrato. De haber algún cambio en las direcciones aquí incluidas, será responsabilidad de la parte que cambia su dirección de notificársela a la otra. De no hacerlo, se entenderá debidamente notificada con el envío a la última dirección que haya notificado.

Este Contrato contiene todos los términos y condiciones acordados por el Arrendador y el Arrendatario con respecto al alquiler de la Propiedad para los propósitos aquí descritos y sustituye cualquier acuerdo ó contrato anterior entre las partes al respecto. Cualquier enmienda ó modificación a este Contrato deberá ser por escrito y firmada por ambas partes.

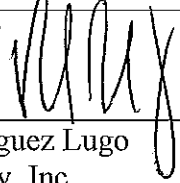

23. Todas las cláusulas anteriores son esenciales e indispensables y de incumplirse con alguna de ellas será motivo para que cualquiera de las partes rescinda del Contrato y presenten cuanta acción en derecho entienda procedente.

# B-Billboard NC LLC

35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

En San Juan, Puerto Rico, efectivo 1 de septiembre de 2015.

<p>Arrendador </p> <hr/> <p>Raul Rodríguez Lugo RVD Realty, Inc.</p> <p>Dirección: 310 Avenida De Diego, Suite 202 San Juan, PR 00909</p>	<p>Arrendatario </p> <hr/> <p>Sr. Juan Casillas B-Billboard NC LLC,</p> <p>Dirección: 35 Calle Juan C. Borbon, Suite 67-445 Guaynabo, PR 00969-5375</p>
--	---

# B-Billboard NC LLC

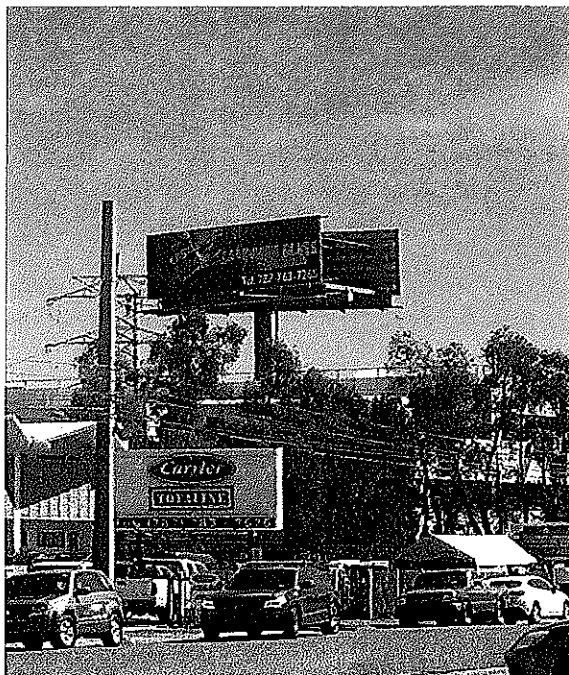
35 calle Juan C. Borbón STE 67-445, Guaynabo PR 00969

---

## ANEJO A

## BILLBOARD

Localización del Billboard:



*Handwritten signature or initials.*

