

**Contrato de Arrendamiento**

**Fecha:** 13 de julio de 2016  
**Número catastro:** 041-051-274-31-901

**Arrendatario:** Lamar Advertising of PR  
**Arrendador:** Ovidio Torrens Castro

**COMPARECEN**

El Arrendador y el Arrendatario indicados en el párrafo de encabezamiento que precede y cuyas facultades acreditarán donde y cuando fueran necesarias, quienes encontrándose con la capacidad legal necesaria y en el libre disfrute de sus derechos civiles, libremente acuerdan y:

**EXPONEN**

- 1. ARRENDAMIENTO; EDIFICACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO:** El Arrendador alquila al Arrendatario la siguiente propiedad (la "Propiedad Arrendada") con el propósito de que el Arrendatario pueda edificar, operar y mantener una(s) valla(s) publicitaria(s), según sea el caso, en la cual el Arrendatario instalará anuncios comerciales, así como cualquier otro aditamento permitido por ley.
- 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:** La descripción legal y los datos de inscripción de la Propiedad Arrendada se detallan en el Exhibit A de este contrato. Se aclara que para propósitos de este contrato, el término "Propiedad" se refiere exclusivamente a la(s) valla(s) publicitaria(s) y excluye la estructura en cemento que a la fecha de la firma del contrato está construida en el predio, así como también el predio en donde ubica la(s) valla(s) publicitaria(s). La localización de la Propiedad Arrendada es la siguiente:

**Calle María Moczó 162, Marginal Ave. Baldorioty de Castro, San Juan**

Los comparecientes tienen convenido el otorgamiento de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de la descrita propiedad y lo llevan a cabo en este mismo acto bajo las siguientes:

**CLÁUSULAS Y CONDICIONES**

- 3. CANON DE ARRENDAMIENTO:** El Arrendatario pagará un alquiler equivalente a **cuatro mil (\$4,000.00) dólares mensuales** por el derecho a operar la valla publicitaria aquí descrita (el "Canon de Arrendamiento"), *ver Cláusulas Adicionales*. Este pago no incluye el consumo de electricidad el cual estará a cargo del Arrendatario. El Canon de Arrendamiento bajo los términos de este contrato comenzará a pagarse el día primero (1ro) del mes próximo luego de la fecha en que se firme el presente contrato en aquellos casos en que la valla esté construida y operando, o, el día primero (1ro) del mes próximo una vez se obtengan los permisos para operar la valla publicitaria y se instale el primer anuncio.
- 4. PERMISOS:** El Arrendatario tendrá un periodo de veinticuatro (24) meses para llevar a cabo los trámites de solicitud de los permisos gubernamentales y administrativos, obtener los permisos necesarios para instalar y operar la valla publicitaria objeto del presente contrato, y/o comenzar la construcción de la valla publicitaria, según sea el caso. Si el Arrendatario no ha construido la valla publicitaria dentro del periodo establecido, el Arrendador podrá, a su opción, resolver el contrato.

El Arrendador se compromete a proveer cualquier documentación necesaria para permitir la obtención por parte del Arrendatario de los permisos necesarios para instalar la(s) valla(s) publicitaria(s), cualquier utilidad pública (electricidad, internet, teléfono, entre otras), estudios de título y cualquier otro estudio o informe que el Arrendatario considere necesario, conveniente o que sea requerido por Ley o Reglamento, 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.

5. **TÉRMINO:** El Arrendatario alquila la Propiedad Arrendada para la(s) valla(s) publicitaria(s) por un período de veinte (20) años ("**TERMINO**") calculados a partir de la fecha en que se coloque el primer anuncio y/o se haga el primer pago bajo los términos de este contrato ("**FECHA DE COMIENZO**"). Luego de concluido el término de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario tendrá el derecho de negociar de buena fe 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 bonafide 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.
6. **TITULARIDAD:** El Arrendador representa que es dueño en pleno dominio de la Propiedad Arrendada aquí descrita, y que tiene la autoridad legal suficiente para firmar este Contrato de Arrendamiento. En caso de que se produjera algún cambio de propietario de la Propiedad Arrendada, el Arrendador se verá obligado a notificarle 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, número de teléfono y correo electrónico del nuevo dueño, así como también el Arrendador acuerda informar por escrito al nuevo dueño de la Propiedad Arrendada de la existencia de este Contrato de Arrendamiento, del cual ha de entregarle una copia.

El Arrendador se compromete también a notificar al Arrendatario cualquier instancia en que deje de cumplir con obligaciones financieras que pudieran afectar la titularidad de la propiedad y/o cuando la propiedad objeto de este contrato esté en riesgo de perderse, incluyendo, pero sin limitarse, a cualquier proceso de ejecución, expropiación forzosa, quiebra o cualquier otra. El Arrendatario tendrá la opción de cubrir y/o pagar cualquier incumplimiento por parte del Arrendador. Cualquier pago realizado bajo este concepto será acreditado a los cánones de arrendamiento futuros del contrato.

7. **EXPROPIACIÓN:** Si toda, o cualquier parte de la Propiedad Arrendada, o si toda o cualquier predio de terreno o servidumbre necesaria para acceso, egreso, o utilidades y servicios a la Propiedad Arrendada es adquirida como parte de algún procedimiento de expropiación 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 Arrendamiento y quedará extinguida 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 cualquier procedimiento de expropiación (incluyendo, sin limitación, expropiación a la inversa) para proteger sus derechos e

intereses bajo este Contrato de Arrendamiento. Cada participante pagará por sus propios gastos bajo dichos procedimientos. El Arrendatario tendrá derecho a recibir aquella porción de la sentencia relacionada con la(s) valla(s) publicitaria(s) y cualquier infraestructura construida allí por parte del Arrendatario y relacionada con la(s) valla(s) publicitaria(s), así como cualquier otra compensación que en derecho proceda. Si este Contrato de Arrendamiento continúa vigente después de una Incautación, este Contrato de Arrendamiento permanecerá inalterado.

Si la Propiedad Arrendada en donde se construyó o se construirá(n) la(s) valla(s) publicitaria(s) sufre o se ve afectada por cualquier cambio debido a una incautación, expropiación o cualquier tipo de gravamen, acción o determinación judicial o administrativa, el Arrendador concederá al Arrendatario la primera opción de reubicación de la(s) valla(s) publicitaria(s) a otra área de la Propiedad Arrendada que sea apropiada para los propósitos del Arrendatario y que cumpla con el objetivo del presente acuerdo. Si la reubicación de la(s) valla(s) publicitaria(s) no fuera posible, o si las demás localizaciones no cumplen con los propósitos comerciales esperados por el Arrendatario bajo el presente acuerdo, entonces el Arrendatario tendrá el derecho de dar por terminado el contrato sin ninguna otra responsabilidad o penalidad que el pago del canon de arrendamiento pendiente al momento de la terminación, en cuyo caso removerá la estructura o valla publicitaria, a su costo, de la superficie hacia arriba de la Propiedad Arrendada.

- etc*
8. **ACCESO:** El Arrendatario tendrá libre y completo acceso a la Propiedad Arrendada para propósitos de la edificación, operación, reparación y mantenimiento de la(s) valla(s) publicitaria(s) y sus aditamentos y la instalación de los anuncios. El Arrendador se compromete a facilitar acceso, sin necesidad de coordinación previa. De igual manera, notificará al Arrendatario sobre cualquier cambio en las condiciones de acceso, de tal modo que el Arrendatario nunca se vea impedido de entrar o salir de la Propiedad.
  9. **RELEVO DE RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN:** El Arrendatario releva de toda responsabilidad al Arrendador por cualquier pérdida o daño causado a personas y/o propiedades debido a la negligencia del Arrendatario en la instalación, construcción, mantenimiento, reparación y/o remoción de la(s) valla(s) publicitaria(s). El Arrendador indemnizará y relevará al Arrendatario por cualquier daño ocasionado por acto de culpa o negligencia del Arrendador en la Propiedad Arrendada.
  10. **MEJORAS:** El Arrendatario mantendrá la(s) valla(s) publicitaria(s) y los anuncios instalados en la(s) valla(s) publicitaria(s) en buenas condiciones. De tiempo en tiempo el Arrendatario tendrá el derecho exclusivo, a su propio costo, de hacer mejoras y/o reemplazar la(s) valla(s) publicitaria(s), incluyendo modificar sus formatos.
  11. **CANCELACIÓN:** En caso de que el Arrendatario no obtenga los permisos requeridos por ley para la instalación de la(s) valla(s) publicitaria(s), o que la instalación de la(s) misma(s) o el contenido de los anuncios sea prohibido por alguna disposición de ley o reglamento o bajo una orden emitida por una agencia gubernamental, este Contrato de Arrendamiento podrá ser cancelado a opción del Arrendatario, siendo responsable el Arrendatario de la remoción o retiro de la(s) valla(s) publicitaria(s) de la superficie hacia arriba de la Propiedad Arrendada o los anuncios.

El Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato de Arrendamiento si previo a la construcción, o durante el término del contrato, 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(s) valla(s) publicitaria(s) debido a: asuntos de interferencia visual total o parcial con respecto a la(s) valla(s) publicitaria(s); la viabilidad comercial del lugar; viabilidad de la construcción de las mejoras eléctricas; cambios en las fuentes de energía eléctrica que impidan la operación de la(s) valla(s) publicitaria(s) o que tornen dicha operación en una no viable económicamente; obligaciones, limitaciones, restricciones, cargas o 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 de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad correspondiente, y/o asuntos relacionados con los permisos de construcción o instalación, zonificación de la Propiedad Arrendada o cualesquiera otros asuntos relacionados con licencias y permisos.

El Arrendatario se reserva el derecho a cancelar este Contrato de Arrendamiento o a solicitar una reducción en el Canon de arrendamiento, a opción del Arrendatario, en la eventualidad de que: (i) el visual de la(s) valla(s) publicitaria(s) quede total o parcialmente obstaculizada; (ii) el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) se haya reducido, modificado, desviado o redirigido por más de un diez por ciento (10%) de su condición presente; (iii) la(s) estructura(s) publicitaria(s) no obtenga(n) el rendimiento económico adecuado; (iv) la estructura no cumpla con los estándares de seguridad requeridos por ley; (v) por cualquier otra razón que a juicio del Arrendatario justifique la terminación del contrato.

El Arrendatario también podrá dar por terminado este Contrato de Alquiler, o a solicitar una reducción en el Canon de arrendamiento, a opción del Arrendatario, en la eventualidad de que un Acto de Fuerza Mayor ("Force Majeure") destruya total o parcialmente la(s) valla(s) publicitaria(s).

En cualquier caso que motive la cancelación de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario será responsable de remover, a su costo, la(s) valla(s) publicitaria(s) de la superficie hacia arriba de la Propiedad Arrendada.

- etc*
- [Handwritten signature]*
- 12. PAGO DE MULTAS O PENALIDADES:** El Arrendatario pagará en su totalidad cualquier multa o penalidad que pueda surgir debido a la instalación, construcción y mantenimiento o remoción de la(s) valla(s) publicitaria(s) por el Arrendatario.
- 13. PAGO DE CONTRIBUCIONES:** El Arrendatario será responsable por el pago de todas las contribuciones atribuibles a la operación de la(s) valla(s) publicitaria(s), según definida la "Propiedad" en el párrafo dos (2) de este contrato. El Arrendador será responsable por el pago de todas las demás contribuciones personales, mueble e inmueble atribuibles al terreno en donde ubica la "Propiedad", y sobre la estructura en cemento que a la fecha de la firma del contrato está construida en el predio.
- 14. INSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El Arrendador se compromete a firmar la documentación necesaria para la inscripción de este Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad correspondiente (incluyendo, sin limitación alguna, elevar este Contrato de Arrendamiento a escritura pública). Los costos de dicha inscripción serán pagados por el Arrendatario.
- 15. CAMBIO EN EL USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA:** Durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, 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.


- etc
16. **DERECHO PREFERENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD ARRENDADA:** El Arrendador, a través del presente contrato, concede al Arrendatario el derecho preferente de adquirir la propiedad objeto del Arrendamiento, por sí, o a través de un tercero, en caso de que el Arrendador decida o se vea obligado a vender o ceder la propiedad, en caso de ejecución, o que venga obligado a enajenar la propiedad. El Arrendador tendrá un periodo de sesenta (60) días para notificar al Arrendatario por correo certificado con acuse de recibo sobre su deseo u obligación de enajenar la propiedad. Dicho término comenzará a correr desde el momento en que se reciba la notificación.
17. **INTERFERENCIA CON OPERACIONES DEL ARRENDATARIO:** El Arrendador no utilizará ni permitirá que se utilice por parte de sus inquilinos, concesionarios, empleados, invitados o agentes, cualquier porción de la Propiedad Arrendada de manera que pueda interferir con las operaciones del Arrendatario, incluyendo, sin limitación, la visual de la(s) valla(s) publicitaria(s). 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 o en equidad, a entablar una acción legal de interdicto ("injunction") o cualquier otra, para prohibir dicha interferencia, o dar por resuelto este Contrato de Arrendamiento inmediatamente mediante notificación escrita al Arrendador.
18. **TITULARIDAD DE LA(S) VALLA(S) PUBLICITARIA(S):** El Arrendador reconoce que el Arrendatario es y será el dueño absoluto de la(s) valla(s) publicitaria(s) a ser instalada(s) 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(s) valla(s) publicitaria(s) será edificada(s), operada(s) y mantenida(s), y de la manera en que los anuncios serán instalados en dicha(s) valla(s) publicitaria(s). A pesar de que la(s) valla(s) publicitaria(s) o cualquier parte de la(s) misma(s), puede(n) convertirse en, o ser considerada como accesorio al bien inmueble, la(s) misma(s) será(n) y permanecerá(n) 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, inmueble o 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 Arrendamiento, como a la fecha de expiración o terminación del mismo, siempre y cuando los cánones de arrendamiento estén al día.
19. **EXCLUSIVIDAD:** El Arrendador reconoce que durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario tendrá el derecho exclusivo de colocar vallas publicitarias y/o anuncios en la finca objeto del arrendamiento. La prohibición contra el Arrendador se extiende, pero no se limita a instalar o permitir la instalación de otras vallas publicitarias, banners y/o cualquier otro tipo de publicidad exterior, exceptuando el rótulo, banner, cartelones o promociones pertenecientes al Arrendador. El Arrendador tomará todas las medidas necesarias y razonables para que los rótulos de su negocio y/o del ocupante de la Propiedad Arrendada, no obstruyan la visibilidad de la(s) valla(s) publicitaria(s).
- R

20. **CERTIFICADO DE IMPEDIMENTO:** 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 o cualquier persona o entidad especificada por el Arrendatario, un certificado de impedimento ("estoppel certificate"), certificando que a la fecha del certificado: (i) este Contrato de Arrendamiento 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 Arrendamiento; (iii) el término de este Contrato de Arrendamiento comenzó a partir del día primero del mes siguiente luego de la fecha en que se colocó el primer anuncio y/o se firmó este contrato, y el Arrendatario tiene la opción de extender el término de este Contrato de Arrendamiento automáticamente por tres (3) términos de renovación de cinco (5) años cada término; (iv) la cantidad del Canon de Arrendamiento mensual pagadero al presente bajo este Contrato de Arrendamiento; y (v) como anejo a la certificación se encuentra una copia fiel y exacta de este Contrato de Arrendamiento y de las enmiendas al mismo.

*ate*  
21. **TRANSFERENCIA:** El Arrendatario podrá asignar, gravar, ceder, subarrendar y/o traspasar todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato de Arrendamiento a otra parte con notificación previa por escrito al Arrendador. Los términos y condiciones bajo este Contrato de Arrendamiento 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.

22. **ENMIENDA O MODIFICACIÓN:** Este Contrato de Arrendamiento 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 o contrato anterior entre las partes al respecto. Cualquier enmienda o modificación al presente Contrato de Arrendamiento deberá ser realizada por escrito y firmada por ambas partes comparecientes.

  
23. **NOTIFICACIONES:** El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que todas las notificaciones bajo este Contrato de Arrendamiento se deberán llevar a cabo por correo certificado con acuse de recibo a las direcciones indicadas al final de este Contrato de Arrendamiento (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).

  
24. **SALVEDAD Y JURISDICCIÓN:** La invalidación de cualquier parte de este Contrato de Arrendamiento por una orden judicial no afectará la validez de las disposiciones restantes. Este Contrato de Arrendamiento y el cumplimiento del mismo estarán regidos, interpretados, y aplicados a tenor con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

25. **NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que deban o puedan hacerse de conformidad con los términos de este contrato deberán hacerse por escrito, a las direcciones y demás información que se incluye a continuación (Información de Contacto):

**ARRENDADOR**

Ovidio Torrens Castro  
PO Box 221  
Luquillo, PR 00073  
T: (787) 630-7686  
E: heritor1@gmail.com


**ARRENDATARIO**

Lamar Advertising of PR, Inc.  
PO Box 9021, San Juan, PR, 00908  
Tel: (787) 620-1800  
Fax: (787) 620-1801  
E: rmontalvo@lamar.com  
E: jperezalias@lamar.com

26. **CAMBIO EN LA INFORMACIÓN DE CONTACTO:** El Arrendador se compromete a notificar e informar inmediatamente al Arrendatario sobre cualquier cambio en su Información de Contacto, de tal manera de tener actualizada dicha información.

27. **CLÁUSULAS ADICIONALES:** Forman parte esencial de este Contrato de Arrendamiento, las siguientes Cláusulas Adicionales:

- etc*
- A. El Arrendatario proveerá al Arrendador copia de su seguro de responsabilidad pública ("Commercial General Liability") por una cantidad no menor a un millón de dólares (\$1,000,000.00). El Arrendador aparecerá como "additional insured" en dicha póliza.
  - B. En caso de que el Arrendatario decida modificar el formato de la valla publicitaria a una(s) o más pantalla(s) digital(es), el canon de arrendamiento incrementará automáticamente por la cantidad de quinientos (\$500.00) dólares mensuales, a partir de que dicha estructura esté lista para ser operada, incluyendo la emisión del permiso de instalación bajo el nuevo formato.
  - C. El espacio aéreo cubierto por la valla publicitaria forma parte del presente arrendamiento.
  - D. El arrendador proveerá conexión temporera eléctrica para instalar y operar la valla publicitaria mientras se obtenga la conexión eléctrica permanente. En caso que el arrendatario no obtenga la autorización para instalar un contador independiente, este instalara un metro y utilizara un punto de conexión eléctrico del Arrendador.
  - E. El Arrendador concede libre acceso a la propiedad para que el Arrendatario pueda darle servicio a la estructura, incluyendo realizar podas para la mejor visibilidad de los anuncios instalados en la valla. Esta obligación será suficiente para que el Arrendatario quede autorizado a solicitar los permisos necesarios ante las agencias de gobierno pertinentes para realizar dichas podas.
  - F. Este contrato, y el canon de arrendamiento a ser satisfecho, surtirá efectividad a partir del 1 de agosto de 2016.

 **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 Arrendamiento.

**ARRENDADOR**



  
Ovidio Torrens Castro  
Arrendador

**ARRENDATARIO**



Lamar Advertising of PR, Inc.  
Ramón Montalvo p/c José L. Pérez Elías



Exhibit A  
Descripción Legal de la Propiedad

—URBANA: Solar sito en el lugar denominado El Seboruco, localizado en el Barrio Santurce Norte del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con un área de SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS, en lindes por el NORTE, con un zanjón que lo separa de terrenos de Pedro Moczo; por el SUR, con un solar de Tomasa Millán; por el ESTE, con Calle María Moczo; y por el OESTE, con terrenos de Modesto Escalera.-----

*etc*



*R*