

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL, EL M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA OPERADORA", Y POR LA OTRA PARTE, LA EMPRESA XAANDIA TEGNOLOGÍAS DIGITÁLES, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL, EL C. JOSÉ DAVID ROMERO GARCÍA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA EMPRESA", MISMO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "LA OPERADORA":

I.1 Que es una sociedad civil debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la Escritura Pública número 24,320 de fecha 21 de abril del año 2005, pasada ante la fe del Notario Público No. 10, Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la inscripción 39, folio 83, del Libro 94, sección IV.

I.2 Que acredita el cambio de denominación social de "OPERADORA DEPORTIVA UNIVERSITARIA S.C." a "OPERADORA UNIVERSITARIA S.C." mediante Escritura Pública número 40, 786 del volumen 1, 778 otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, de fecha 25 de septiembre del año 2014.

I.3 Que tiene por objeto entre otros, prestar o contratar servicios profesionales, académicos, técnicos, consultivos, de asesoría, de investigación, desarrollo e innovación, gestión de esquemas de financiamiento al desarrollo de la productividad y la competitividad y/o de cualquier otra índole, así como celebrar los contratos o convenios para la realización de estos fines con organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros.

I.4 Que comparece en este acto a través de su Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, el M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente instrumento, acreditando su personalidad mediante el instrumento notarial descrito en la Declaración I.2 del presente convenio.

I.5 Que para efectos del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en la calle Escorza No. 900, Col. Centro, C. P. 31000, de ésta ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

II.- DECLARA "LA EMPRESA":

II.1 Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, de conformidad con el Testimonio de la Escritura Pública Número 28,652 (veintiocho mil seiscientos cincuenta y dos) de fecha 4 de febrero de 2014, otorgado ante la fe de La Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Adscrita a la Notaría Pública Número 28 (veintiocho) del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notaria Pública por Licencia de su Titular, el Lic. Felipe Colomo Castro.

II.2 Que tiene por objeto entre otros, la compra, venta, renta, importación, exportación, fabricación, producción, distribución, desarrollo y comercialización de todo tipo de sistemas, programas, paquetes y aplicaciones de computación, conocidos también como software de computación; adquirir, enajenar, dar y recibir en arrendamiento y gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles que se relacionen directa o indirectamente con y para su objeto social. Y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes XTD1402049S4.

II.3 Que comparece en este acto a través de su Apoderado legal el C. JOSÉ DAVID ROMERO GARCÍA, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente instrumento, tal como lo acredita con el documento descrito en la Declaración II.1 del presente contrato.

II.4 Que para los efectos del presente contrato señala como domicilio legal, el ubicado en calle Lazaro de Baigorri #619 de la colonia San Felipe, C.P. 31203, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. y/o el ubicado en calle Valle de Liebana #9951, Valle de Kashmir, Caminos del Valle, C.P. 31115-CR-31102 de esta ciudad de Chihuahua, Chih.

III. DECLARAN LAS PARTES:

ÚNICO.- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan y que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que "LA OPERADORA" otorga en arrendamiento a "LA EMPRESA" el espacio físico de la oficina identificada con el número 16 con un área de 9 metros cuadrados de la planta alta de las instalaciones de Tecnoparque UACH ubicado en el Campus Universitario II de la Ciudad de Chihuahua, Chih., en adelante "EL INMUEBLE".

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN. "LA EMPRESA" se obliga a cubrir a "LA OPERADORA" por concepto de renta la cantidad de \$270.00 (Doscientos setenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado de manera mensual, más el Impuesto al Valor Agregado, lo que representa un total neto de \$2,818.80 (Dos mil ochocientos dieciocho pesos 80/100 M.N.) mensuales, IVA incluido, debiendo "LA EMPRESA" exhibir el importe de 2 meses en forma anticipada a partir de la firma del presente contrato.

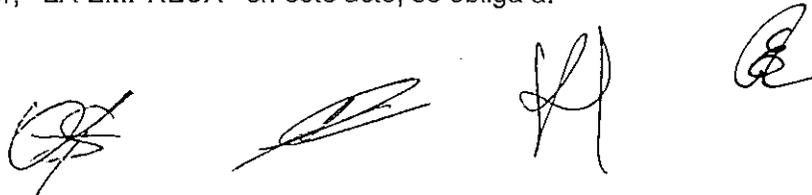
La renta comprende los servicios y suministros mensuales consistentes en: seguridad profesional, limpieza respecto al área arrendada y de áreas comunes (insumos de limpieza), servicio de agua potable y/o tratada, energía eléctrica, gas LP y gastos administrativos.

TERCERA.- FORMA DE PAGO. Ambas partes acuerdan que la renta señalada en la cláusula que antecede deberá ser cubierta por "LA EMPRESA" dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del mes correspondiente, mediante transferencia bancaria a la cuenta No. 0199503234 del Banco BBVA Bancomer cuya Clabe es: 012150001995032347, cuyo titular de la cuenta es "LA OPERADORA". En el entendido de que vencido dicho plazo se generarán los intereses moratorios correspondientes al 5% del monto de cada mes incumplido.

CUARTA.- DEPÓSITO. "LA EMPRESA" se compromete a entregar en este acto la cantidad equivalente al importe de un mes de renta en calidad de depósito en favor de "LA OPERADORA" con la finalidad de garantizar el buen uso que deberá dar a "EL INMUEBLE".

QUINTA.- USO EXCLUSIVO. "LA EMPRESA" se obliga a usar y destinar "EL INMUEBLE" exclusivamente como área de trabajo y atención a clientes.

SEXTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. "LA EMPRESA" se obliga a conservar en excelente estado físico "EL INMUEBLE" y a cubrir a su costa los daños que el mismo sufra por caso fortuito o de fuerza mayor, así como a dar aviso inmediato a "LA OPERADORA" de cualquier situación que pudiera afectarlo; en caso contrario, "LA EMPRESA" será el único responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por este motivo. Sin perjuicio de lo anterior, "LA EMPRESA" en este acto, se obliga a:



- a) Pagar el mantenimiento extraordinario, que resulte necesario a causa de operaciones extraordinarias o el deterioro que se presente por caso fortuito o de fuerza mayor.
- b) Hacer las reparaciones de los deterioros que por el uso normal sean causados por los ocupantes del espacio asignado, como pueden ser, de manera enunciativa más no limitativa: llaves y/o chapas dañadas, toma corrientes y apagadores, cristales quebrados, etc.

SÉPTIMA.- MEJORAS A "EL INMUEBLE". Todas las mejoras, modificaciones o labores de mantenimiento que realice "LA EMPRESA" quedarán a beneficio de "LA OPERADORA" sin obligación de ésta a reembosar o pagar cantidad alguna, salvo acuerdo en contrario y por escrito de las partes. En el caso de mejoras y modificaciones a "EL INMUEBLE", "LA EMPRESA" deberá obtener autorización por escrito de "LA OPERADORA" y, una vez desocupado "EL INMUEBLE" por "LA EMPRESA", si "LA OPERADORA" no desea conservar tales mejoras y modificaciones, "LA EMPRESA" a su costa deberá devolver a su estado original "EL INMUEBLE".

OCTAVA.- VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será a partir de la fecha de su firma y concluirá hasta el 31 de diciembre de 2017.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. "LA EMPRESA" no podrá subarrendar "EL INMUEBLE" materia de este instrumento, o ceder los derechos derivados de este contrato, salvo consentimiento de "LA OPERADORA" dado por escrito.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. Cada una de las partes asumen su responsabilidad laboral y administrativa derivada de sus relaciones con sus trabajadores administrativos, contables, técnicos, auxiliares o cualquier otro que preste sus servicios para desempeñar actividades tendientes a conseguir los fines a que se contrae este contrato. En caso de que se presentare alguna reclamación, interpelación, demanda laboral o sindical del personal referido, cada una de las partes responderán individual y absolutamente por estas acciones y las demás que se deriven por tales conceptos, asumiendo en forma integral y exclusiva cualquier obligación fiscal, laboral, administrativa o de seguridad social que tratara de imputársele a cada una, obligándose a sacarla en paz y a salvo de cualquier reclamación que por dichos conceptos surgiera y a resarcirla de los daños y perjuicios que pudiera sufrir.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN. "LA OPERADORA" tendrá derecho a dar por rescindido este contrato en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si "EL INMUEBLE" es destinado por parte de "LA EMPRESA" a un fin distinto del autorizado en el presente contrato.
- b) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por "LA EMPRESA" en este contrato.
- c) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por "LA EMPRESA" en el Convenio de Vinculación celebrado con la Universidad Autónoma de Chihuahua en fecha 01 de junio de 2017.
- d) Por cualquier acto de autoridad, caso fortuito ó fuerza mayor que impida legalmente la utilización de "EL INMUEBLE" para el objeto pactado.
- e) Por incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Artículo 2311 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

Quedará a discreción de las partes, concederle a la parte que haya incurrido en incumplimiento, un plazo prudente para subsanarlo, para que, de esta forma, no sobrevenga en definitiva la rescisión de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE. Al término del presente contrato, "LA EMPRESA" deberá hacer entrega inmediata de "EL INMUEBLE" a "LA OPERADORA", si no



lo hiciere y continua en el uso y goce del espacio físico objeto del arrendamiento, se entenderá que dicha ocupación se realiza en contra de la voluntad de "LA OPERADORA", sin embargo "LA EMPRESA" se obliga al pago de las rentas que se sigan generando por mes o fracción del mismo, debiendo cubrirse íntegramente el importe contemplado en la Cláusula Segunda del presente contrato, además de un importe de \$50.58 (Cincuenta pesos 58/100) por cada metro cuadrado, aunque se utilice el espacio por un periodo inferior a 30 días.

En este acto "LA EMPRESA" renuncia expresamente al derecho de prórroga previsto en el Artículo 2384 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

En caso de que "LA OPERADORA" demande judicialmente la desocupación y entrega del inmueble a "LA EMPRESA" por cualquier causa o motivo, ésta quedará obligada a pagar los gastos y costas que origine la tramitación del juicio correspondiente, constituyéndose el fiador señalado en la cláusula subsecuente en responsable solidario de esta obligación y prestación renunciando ambos a los beneficios de orden y excusión.

DÉCIMA TERCERA.- FIADOR. "LA EMPRESA" ofrece y constituye en fiador solidario de todas sus obligaciones y prestaciones que le resulten en el presente contrato al C. OMAR SAHID GARCÍA LÓPEZ, mismo que comparece a la celebración del presente instrumento en forma voluntaria identificándose con credencial para votar No. 0641059613966, con domicilio en calle Loma de San Diego, No. 4823, Jardines Universidad, C.P. 31124, Chihuahua, Chihuahua quien acepta todas las obligaciones y prestaciones a que se obliga el fiador renunciando a los beneficios de orden y excusión que le confiere el Código Civil para el Estado de Chihuahua. .

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento por parte de "LA EMPRESA" ésta deberá cubrir por concepto de pena convencional la cantidad equivalente a dos meses de renta de conformidad con la Cláusula Segunda de este contrato en relación con los Artículos 1734, 1736 y 1737 del Código Civil del Estado de Chihuahua, renunciando en este acto "LA EMPRESA" a lo dispuesto por los Artículos 1738 y 1739 del mismo ordenamiento.

DÉCIMA QUINTA.- NOTIFICACIONES. Las partes convienen en que toda notificación referente a este contrato se realizará por correo certificado con acuse de recibo, o bien, por cualquier otro medio en donde se haga constar la recepción de la comunicación por el destinatario al domicilio señalado en las declaraciones de este instrumento jurídico.

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse a la otra parte cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha en que se quiera que surta efectos el cambio. Ningún cambio de domicilio surtirá efectos si no se hace la notificación aquí señalada.

DÉCIMA SEXTA.- ACUERDO COMPLETO. Este contrato constituye el acuerdo completo entre las partes en relación con su objeto y no podrá ser modificado sino mediante instrumento por escrito firmado por representantes autorizados de cada una de las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA.- ENCABEZADOS. Los encabezados en cada una de las cláusulas del presente instrumento jurídico serán usados únicamente como referencia textual y no para efectos de interpretación puntual. Es únicamente el texto expreso de cada cláusula lo que se considerará para determinar las obligaciones de cada parte, de conformidad con el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales competentes en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresamente y desde ahora a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

LEÍDO que fue el presente contrato constante de cinco hojas escritas sólo al anverso, y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 1° de junio de 2017.

POR LA OPERADORA UNIVERSITARIA,
S.C.



M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL

POR XAANDIA TECNOLOGÍAS
DIGITALES, S.A. DE C.V.



C. JOSÉ DAVID ROMERO GARCÍA
APODERADO LEGAL

EL FIADOR



C. OMAR SAHID GARCÍA LÓPEZ

TESTIGOS



M.F. ERIKA ROCÍO ALONSO
GUTIÉRREZ
SUPERINTENDENTE TECNOPARQUE
DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA



C.P. ROXANA PINTO MARIZCAL
JEFE DE LA UNIDAD CONTABLE DE
OPERADORA UNIVERSITARIA S.C.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., Y XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, S.A. DE C.V. EN FECHA 1° DE JUNIO DE 2017, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. CONSTE.-----