

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INTEGRALES DE OFICINA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GPD GROUP INVESTMENTS, S.AP.I. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR GERARDO PASTRANA ZUÑIGA Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ GPD Y POR OTRA PARTE CROTU, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR JUAN ALBERTO GARCÍA MUÑOZ Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CLIENTE, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

### **DECLARACIONES:**

**PRIMERA.-** Declara el representante de **GPD**, bajo protesta de decir verdad:

**a.-** Que su representada es una persona moral legalmente constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número **104445**, de fecha 22 de enero de 2014, otorgada ante el licenciado Alejandro Esquivel Macedo, titular de la Notaría número 8 de Santiago de Querétaro, Querétaro y cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Querétaro, Querétaro, en el Folio Mercantil número 46031, así como contar con el Registro Federal de Contribuyentes número GGI-140122-9V3.

**b.-** Que las facultades con que actúa no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna y que acredita su personalidad con la escritura a que se refiere el inciso inmediato anterior.

**c.-** Que su representada, derivado del desarrollo de su objeto social, entre otras actividades se dedica a la prestación de servicios integrales de oficina a favor de terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras.

**d.-** Que los servicios materia de este contrato serán prestados a favor de **EL CLIENTE**, en el domicilio ubicado en Edificio Plaza Ubika El Refugio, Anillo Vial II Fray Junipero Serra No. 9200 piso 7 oficina 701 Santiago de Querétaro, Querétaro, en lo sucesivo **EL CENTRO DE NEGOCIOS**, domicilio que igualmente queda señalado para efectos de notificaciones.

**SEGUNDA.-** Declara el representante de **EL CLIENTE**, bajo protesta de decir verdad:

**a.-** Que su representada es una persona moral legalmente constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número **5,402**, de fecha 16 de febrero de 2024, otorgada ante el licenciado Javier Vázquez Mellado Mier y Terán, Notario Público Interino Número Ciento Setenta y Cinco del Estado de México, México, y cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, en el Folio Mercantil número **N-2024018226** así como contar con el Registro Federal de Contribuyentes número **CRO2402167Q4**.

**b.-** Que las facultades con que actúa no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna y que acredita su personalidad con la escritura que se indica en el inciso inmediato anterior.

**c.-** Que por así convenir a sus intereses y con la finalidad de simplificar su administración y estructura, desea recibir los servicios que son materia de este contrato por parte de **GPD** en **EL CENTRO DE NEGOCIOS**, acatando y cumpliendo todos y cada uno de los lineamientos a que se refiere este contrato, sus anexos y el Reglamento Interno que se encuentra o se encuentre vigente, siendo éstos de su pleno conocimiento.

**d.-** Que para efectos del presente contrato señala como domicilio de su representada el ubicado en Edificio Plaza Ubika El Refugio, Anillo Vial II Fray Junipero Serra No. 9200 piso 7 oficina 701 Santiago de Querétaro, Querétaro y/o Avenida Constituyentes Oriente No. 34, Plaza Galerías Constituyentes. Oficinas de Administración, Colonia: Mercurio. C.P. 76040 Querétaro, Qro., pudiendo **GPD** utilizar indistintamente cualquiera de ellos.



**TERCERA.-** Declaran ambas Partes, bajo protesta de decir verdad:

**a.-** Que es su intención otorgar el presente contrato bajo los términos que en este instrumento se estipulan, para lo cual, la celebración y cumplimiento del mismo: **(a)** están contemplados por la Ley; **(b)** no contravienen disposición alguna de sus Estatutos Sociales o algún requisito legal aplicable; **(c)** no constituyen causa de incumplimiento o contravención a algún contrato o cualquier otro acuerdo del que sean parte, y **(d)** constituyen obligaciones válidas y exigibles en los términos que en él se estipulan.

**b.-** Que han negociado libremente los términos del presente instrumento y que se han reconocido mutuamente las personalidades e identidades con las que comparecen y a sabiendas del ámbito de las obligaciones que han asumido, celebran el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INTEGRALES DE OFICINA**, al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-** Por virtud de este contrato, **GPD**, representada como ha quedado dicho, se obliga a prestar a favor de **EL CLIENTE**, representada como ha quedado dicho, en **EL CENTRO DE NEGOCIOS**, los servicios integrales de oficina que a continuación se indican:

- Vigilancia (CCTV) las 24 horas los 365 días del año;
- Uso de Oficina Virtual paquete **BC (1 usuario)**
- Establecimiento de Domicilio Comercial y/o Domicilio Fiscal.
- Uso continuo de oficinas amuebladas.
- Salas de Entrevistas y Salas de Juntas equipadas con Alta Tecnología.
- Recepcionista.
- Concierge.
- Recepción de Mensajería y Paquetería.
- Contestación Telefónica Personalizada.
- Telefonía IP.
- Número de Teléfono Privado.
- Internet de Alta Velocidad.
- Wi-Fi.
- Limpieza de oficinas y áreas comunes.
- Mantenimiento Preventivo y Correctivo en Instalaciones.
- Energía Eléctrica y Agua.
- Sistema de Aire Acondicionado.
- Business Lounge y Coffee Station.
- Networking.
- Uso de Áreas Comunes hasta **5 hrs. por usuario al día**.

Las partes acuerdan que **EL CLIENTE**, adicionalmente a los servicios antes señalados, tendrá el derecho de uso exclusivo de la Oficina Paquete **BC** con **8 horas de Sala de Juntas u Oficina EL CLIENTE** se obliga a dar un uso adecuado a los bienes que le son asignados y en caso contrario, se obliga a arregarlos o a reponerlos según sea procedente.

Los servicios antes señalados serán prestados exclusivamente a **EL CLIENTE** y a su personal, por lo que en todo momento deberá encontrarse actualizada la base de datos que contenga la información básica respecto de las personas autorizadas para el uso de las instalaciones y servicios del CENTRO DE NEGOCIOS, siendo obligación de **EL CLIENTE** proporcionar dicha información a **GPD** y a mantenerla al día, con la finalidad de que **GPD** cuente con los elementos necesarios para prestar adecuadamente sus servicios. **GPD** no será responsable por los valores que mantengan **EL CLIENTE** y su personal en **EL CENTRO DE NEGOCIOS**, por lo que se obligan a mantenerlos en un



lugar seguro o bajo llave. **GPD** conservará un duplicado de las llaves que entregue a **EL CLIENTE** que correspondan a los espacios de uso exclusivo, en el entendido de que solo podrán ser utilizadas por **GPD** para realizar el servicio de limpieza, mantenimiento, para la atención de una situación de emergencia o en caso de suspensión de los servicios por causa justificada.

**SEGUNDA.-** Por los servicios antes señalados **EL CLIENTE** paga a **GPD** por concepto de contraprestación la cantidad de **\$1,910.00 (Un Mil Novecientos Diez pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado respectivo, que deberán ser cubiertos durante los primeros 8 (ocho) días naturales de cada mes siguientes a la recepción de la factura correspondiente, mediante cheque nominativo o transferencia electrónica a la cuenta que al efecto indique **GPD**. En todo caso, **GPD** entregará a **EL CLIENTE** las facturas correspondientes que reúnan los requisitos fiscales que se encuentren vigentes, durante los primeros 3 (tres) días hábiles de cada mes. Los incrementos que sufra esta contraprestación serán anuales de acuerdo al INPC que publica "Banco de México" en el Diario Oficial de la Federación o de acuerdo al índice que llegare a sustituir a éste.

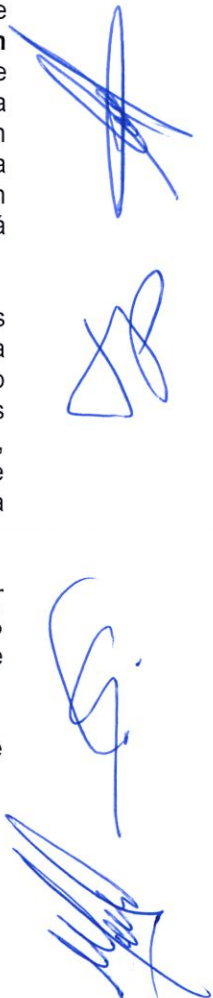
En caso de que **EL CLIENTE** no pague puntualmente la contraprestación mensual pactada, se generará a su cargo un interés ordinario equivalente al 5% (cinco por ciento) respecto del pago atrasado. En caso de que termine el mes de que se trate sin que **EL CLIENTE** haya cubierto el pago atrasado y su correspondiente interés, dará derecho a **GPD** para suspender los servicios prestados a **EL CLIENTE** sin responsabilidad alguna. En este caso, **GPD** otorgará a **EL CLIENTE** un plazo de 5 (cinco) días naturales para que liquide su adeudo, más un interés moratorio equivalente al 5% (cinco por ciento) respecto del pago atrasado para que liquide su adeudo y en caso de no hacerlo, dará derecho a **GPD** para rescindir de manera inmediata el presente contrato sin responsabilidad alguna, conservando a su favor el Depósito en Garantía que más adelante se menciona para cubrir el adeudo y resguardará todos los bienes propiedad de **EL CLIENTE** en una bodega dentro de EL CENTRO DE NEGOCIOS por un plazo de 15 (quince) días naturales. Si **EL CLIENTE** cubre su adeudo conforme a lo aquí señalado, **GPD** reactivará los servicios a su favor y el contrato retomará su curso y con ello los derechos y obligaciones de las partes.

**TERCERA.-** Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones y en particular la obligación de pago de la contraprestación, **EL CLIENTE** entrega en este acto a **GPD** la cantidad de **\$1,910.00 (Un Mil Novecientos Diez pesos 00/100 M.N.)** por concepto de Depósito en Garantía. En caso de que opere la terminación del contrato por así convenir a los intereses de alguna de las partes y no exista ningún adeudo a cargo de **EL CLIENTE**, **GPD** devolverá a **EL CLIENTE** el Depósito en Garantía en un plazo no mayor a 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha de terminación, con la finalidad de confirmar que no exista ningún adeudo de ninguna especie a cargo de **EL CLIENTE**. En caso de que opere la rescisión del contrato por causas imputables a **EL CLIENTE**, **GPD** conservará el Depósito en Garantía para resarcir los daños causados por **EL CLIENTE**.

**CUARTA.** El presente contrato tendrá una vigencia de **12 (DOCE)** meses forzosos, para ambas partes y sólo podrá ser prorrogada con el visto bueno por escrito de ambas partes, mediante la celebración del convenio correspondiente, sin embargo, en tanto no se firme el convenio modificatorio correspondiente, se entenderá por prorrogado en los mismos términos y condiciones señalados en este contrato de común acuerdo entre las partes. Para estos efectos, **EL CLIENTE**, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, podrá solicitarle a **GPD** la prórroga de la vigencia, en un plazo no menor a 60 (sesenta) días naturales previos a la terminación natural de la vigencia.

En caso de que este contrato no llegue a su vencimiento natural, ya sea por terminación o por rescisión, la parte que lo motive se hará acreedora a una pena convencional equivalente al 100% (cien por ciento) de la contraprestación que se encuentre pendiente para agotar el plazo forzoso de **12 (DOCE)** meses.

En todo caso, el aviso de terminación anticipada deberá ser notificado por escrito con acuse de recibido, en un plazo de 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha de terminación.





En caso de que la parte afectada tuviere que acudir a una Autoridad Judicial para hacer valer el cumplimiento de esta pena convencional, una vez materializada la terminación o la rescisión, la misma se incrementará en un 100% (cien por ciento), más los gastos y costas que correspondan.”

Al término del plazo mencionado anteriormente, se prorrogará el presente contrato de manera automática, salvo exista un aviso del **CLIENTE** pidiendo la cancelación del mismo con un plazo de anticipación de un mes.

El contrato será renovado bajo las mismas condiciones del presente, aunque la contraprestación cambiará de acuerdo al INPC.

El aviso de cancelación de la relación contractual deberá constar por escrito y entregarse al personal autorizado o enviarse por correo registrado a GPD

**QUINTA.- EL CLIENTE** se obliga, una vez que el presente contrato deje de tener vigencia por cualquier causa, a devolver los bienes y espacios que en ese momento tenga asignados en el mismo estado en que los recibió, salvo el deterioro natural por el uso debido, en el entendido de que en caso contrario, se obliga a cubrir todas y cada una de las cantidades que **GPD** tenga que erogar por concepto de reparaciones.

**SEXTA.- GPD** será responsable de los daños que pudieran resultar por causas imputables a ella misma; no lo será por los originados como consecuencia de casos fortuitos o de fuerza mayor y que lesionen la integridad física o los bienes de **EL CLIENTE** o sus visitantes. Así mismo establecen que **EL CLIENTE** será responsable de los daños que cause él o sus trabajadores o sus visitantes en cualquiera de las instalaciones y bienes de **GPD** o de otros usuarios o visitantes de EL CENTRO DE NEGOCIOS, quedando obligado a repararlos o sustituirlos, según sea el caso.

**SÉPTIMA.-** Ambas partes acuerdan en que el presente contrato es única y exclusivamente un Contrato de Prestación de Servicios Integrales de Oficina, por lo que no existe ni existirá subordinación o dependencia alguna entre **EL CLIENTE** o sus trabajadores y **GPD** o sus trabajadores. Debido a ello, el personal laboral de cada una de las partes desempeñará sus respectivas labores bajo su estricta dirección, supervisión y responsabilidad. Así y en virtud de que ambas partes reconocen como de su propia y exclusiva responsabilidad el cumplimiento de todas las obligaciones laborales y de seguridad social que les imponen la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social con respecto a sus trabajadores, se comprometen a sacar en paz y a salvo a la otra parte en caso de que existiera cualquier reclamación o demanda que entablará cualquier trabajador de una de las partes o una Autoridad en contra de la otra parte. Asimismo, ambas partes se responsabilizarán de los pagos de impuestos que a cada una corresponda con motivo de las transacciones propias de sus negocios y se obligan a sacar en paz y a salvo a la otra parte en caso de que exista alguna afectación por este motivo.

**OCTAVA.-** Ambas partes se obligan a sacar en paz y a salvo a la otra parte en caso de reclamación, demanda, denuncia o controversia que se llegare a presentar por cualquier persona o autoridad en contra de alguna de ellas, derivada de la invasión de derechos de autor, de propiedad intelectual o industrial de terceros en que puedan incurrir en el desarrollo de sus negocios, obligándose asimismo a pagar a la parte afectada los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse con motivo de la reclamación, demanda, denuncia o controversia, incluyendo erogaciones originadas por litigios y gastos de abogados.

**NOVENA.-** Ambas partes reconocen y aceptan que la relación contractual derivada del presente contrato, en ningún momento se considerará como relación exclusiva, quedando las partes en todo momento facultadas para celebrar con cualquier tercero contratos similares, salvo que exista un claro conflicto de intereses derivado de la relación de negocios que tuvieren las partes con terceros y que tuvieran injerencia en la relación de negocios entre las partes.





**DÉCIMA.-** Cualquier modificación o adición a los términos del presente contrato y de su o sus anexos, deberá ser previamente convenida por escrito y firmada por ambas partes.

**DÉCIMA PRIMERA.-** El presente contrato obliga y surte efectos únicamente entre las partes contratantes, por lo que ninguna de ellas podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones establecidos en el mismo sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Las partes convienen en que será causa de rescisión del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de ellas a sus obligaciones derivadas del mismo. Independientemente de ello, ambas partes podrán rescindir este contrato sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad alguna, en los casos que se enuncian a continuación, de manera enunciativa más no limitativa, con independencia de la pena convencional que ha quedado establecida en la cláusula Cuarta de este instrumento:

1.- En caso de que **EL CLIENTE** deje de cubrir los pagos mensuales de la contraprestación pactada, dentro de los plazos señalados y en los términos establecidos en la cláusula Segunda, lo que dará derecho a **GPD** de reportar a **EL CLIENTE** ante cualquier organismo facultado para administrar Burós de Crédito.

2.- En caso de que **EL CLIENTE** se rehúse a recibir notificaciones, citatorios, comunicaciones o correspondencia en general y en particular aquella que sea enviada por cualquier Autoridad, ya sea Municipal, Estatal o Federal.

3.- En caso de que **EL CLIENTE** o sus trabajadores o sus visitantes, realicen actos contrarios a las Leyes o en infracción a este contrato y su anexo o sus anexos y el Reglamento Interno de EL CENTRO DE NEGOCIOS o comentan faltas a la moral y de respeto y a las buenas costumbres, tanto a personal de **GPD** como a terceras personas distintas a **GPD** y que se encuentren en las instalaciones de EL CENTRO DE NEGOCIOS.

4.- En caso de que cualquiera de las partes sea declarada en concurso mercantil o ceda sus bienes a favor de sus acreedores.

5.- En caso de que a alguna de las partes le sea designado un depositario o interventor judicial sobre sus negocios y activos.

6.- En caso de que cualquiera de las partes inicie con un procedimiento de disolución anticipada y liquidación.

7.- En caso de que **GPD** solicite a **EL CLIENTE** presente la opinión de cumplimiento emitida por el Servicio de Administración Tributaria en cualquier momento, con excepción de que no utilice el domicilio fiscal.

En caso de que la rescisión sea motivada por **EL CLIENTE**, éste se obliga a desocupar y devolver los bienes que le fueron asignados en un plazo máximo de 3 (tres) días naturales, contados a partir de la fecha en que le sea notificada la rescisión, debidamente fundada y motivada, pudiendo inclusive **GPD**, en caso contrario, sustraer las pertenencias de **EL CLIENTE** y conservarlas por un plazo máximo de 15 (quince) días naturales en un lugar seguro dentro de las instalaciones de EL CENTRO DE NEGOCIOS, levantando el Acta Administrativa correspondiente en presencia de 2 (dos) testigos. Una vez notificada la rescisión, **GPD** estará facultada para suspender los servicios y **EL CLIENTE** solo podrá tener acceso a las instalaciones de EL CENTRO DE NEGOCIOS para la sustracción de sus pertenencias.

En caso de que la rescisión sea motivada por **GPD** y como garantía de sus servicios, ésta se obliga a devolver a **EL CLIENTE** el Depósito en Garantía a que se refiere la cláusula Tercera que antecede, en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en que le sea notificada la rescisión, debidamente fundada y motivada.

**DÉCIMA TERCERA.-** Las partes acuerdan que mantendrán estricta confidencialidad respecto de este contrato, sus términos y condiciones y aquellos acuerdos que adopten como consecuencia del desarrollo del mismo, obligándose a no divulgar información relacionada con el mismo, siendo responsables de los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del incumplimiento de esta obligación, encontrándose en todo momento sujetos a las obligaciones que las leyes de la materia les imponen.

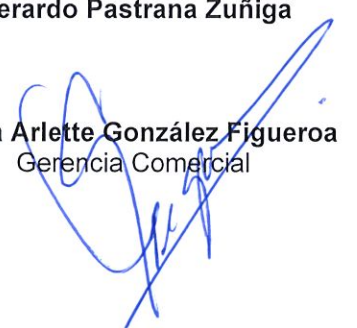
**DÉCIMA CUARTA.-** Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe error, dolo, violencia, lesión o enriquecimiento ilegítimo, ni mala fe, por lo que renuncian a invocarlas para solicitar la nulidad o rescisión del mismo.

**DÉCIMA QUINTA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales del Estado de Querétaro, renunciando de antemano a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y consecuencias, ratifican su sometimiento al mismo, mediante su rúbrica y su firma por duplicado, un tanto para cada una de las partes, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, el día 13 de Marzo de 2024.



**GPD Group Investments,  
S.A.P.I. de C.V.**  
GPD  
Representada por el señor  
**Gerardo Pastrana Zuñiga**



**Ileana Arlette González Figueroa**  
Gerencia Comercial



**CROTU, S.A. DE C.V.,**  
EL CLIENTE  
Representada por el señor  
**JUAN ALBERTO GARCÍA MUÑOZ**



**Mónica Alfaro**  
Operaciones