



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., REPRESENTADA POR SU DIRECTORA GENERAL Y APODERADA LEGAL, LA M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA OPERADORA”, Y POR LA OTRA PARTE, EL C. LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDATARIO”, 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 Directora General y Apoderada Legal, la M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente instrumento, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública número 5,718, Volumen 210, de fecha 3.31 de agosto de 2020, otorgada ante la fe de la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Notaria Auxiliar de la Notaría Pública Número Diez, para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por separación de su titular, Lic. Luis Calderón de Anda, Notario Público N. 10.

I.5 Que para efectos del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en el Circuito Universitario No.1 Interior 14, Colonia Residencial Universidad, C.P. 31125, Chihuahua.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.1 Que es una persona física con capacidad legal para contratar y obligarse y se identifica con credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, ahora Instituto Nacional Electoral, número 0641126228212.

II.2 Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con clave PAML921001323.

II.3 Que es su deseo celebrar el presente contrato a fin de que "LA OPERADORA" le otorgue en arrendamiento un espacio físico dentro de las instalaciones de Tecnoparque UACH, con una superficie operativa de 9 metros cuadrados.

II.4 Que para efectos del presente contrato, señala como su domicilio legal el ubicado en calle Universidad de Moscú, número 8518, Fraccionamiento Lomas Universidad, Código Postal 31124 de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mismo que podrá ser utilizado para efectos judiciales y extrajudiciales.

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 "EL ARRENDATARIO" un espacio de superficie operativa de 9 metros cuadrados del Tecnoparque UACH, ubicado en el Campus Universitario II de la ciudad de Chihuahua, Chih., en adelante "EL INMUEBLE".

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir a "LA OPERADORA" mensualmente por concepto de renta, la cantidad de \$3,304.96 más IVA (tres mil trescientos cuatro pesos 96/100 M.N.), mas I.V.A., para un total de \$3,833.75 (tres mil ochocientos treinta y tres pesos 75/100 M.N.); obligándose a su vez a exhibir el importe de una renta mensual a la firma del presente contrato por el concepto de depósito no reembolsable.

Las partes acuerdan que cada una de las mensualidades deberá ser cubierta por "EL ARRENDATARIO" dentro de los primeros 10 días naturales del mes del que se trate; bajo el apercibimiento de que, si excede del plazo pactado y no se ha realizado el pago correspondiente, deberá pagar un interés moratorio del 10%, a razón de la mensualidad.

La renta comprende los servicios y suministros consistentes en: vigilancia las 24 horas del día, los 7 días de la semana, limpieza respecto al área arrendada (pisos, cristales y escritorio) y de áreas comunes, servicio de agua potable y/o tratada, energía eléctrica, gas LP y asignación de cajones de estacionamiento.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" incumpla con el pago de dos mensualidades o más, "LA OPERADORA" tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato sin

penalización alguna y solicitar la desocupación inmediata del espacio arrendado; y en su caso, ejercer las acciones legales correspondientes.

Las partes acuerdan que, si por alguna causa "EL ARRENDATARIO" deja de ocupar el "EL INMUEBLE" por un periodo mayor a dos meses consecutivos, y a la par faltare al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, "LA OPERADORA", sin responsabilidad alguna, podrá retomar el espacio arrendado.

Asimismo, las partes acuerdan que, con el objeto de dar certeza jurídica, "LA OPERADORA" contratará un fedatario público a efectos de plasmar en una fe de hechos todas las circunstancias del acto. Los honorarios del fedatario público estarán a cargo de "LA OPERADORA", por conducto de la Universidad Autónoma de Chihuahua, previo trámite correspondiente ante la Dirección Administrativa.

TERCERA.- DISPOSICIONES SANITARIAS. "LAS PARTES" acuerdan que con fundamento en el "Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19)", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2020, así como con los diversos acuerdos, decretos y disposiciones emitidas por las autoridades competentes y ante la realidad incierta de los acontecimientos futuros que emerjan a raíz de esta emergencia, "LAS PARTES" se obligan a cumplir con estricto apego las disposiciones que en materia de seguridad e higiene han sido determinadas por las autoridades sanitarias federales, estatales y universitarias correspondientes; comprometiéndose "LA OPERADORA" y "EL ARRENDATARIO" a establecer y cumplir con todas las medidas sanitarias respecto a la sana distancia, toma de temperatura en la frente y/o cuello, aplicación de gel antibacterial y uso correcto de cubrebocas por parte del personal a su cargo, así como de terceros que acudan a las oficinas del Tecnoparque UACH; en el entendido de que en caso de que "EL ARRENDATARIO" o sus empleados incumplan con sus obligaciones en materia sanitaria, "LA OPERADORA" tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato sin penalización alguna y solicitar la desocupación inmediata del espacio arrendado; y en su caso, ejercer las acciones legales correspondientes.

TERCERA.- FORMA DE PAGO. Ambas partes acuerdan que la renta señalada en la cláusula que antecede deberá ser cubierta por "EL ARRENDATARIO" dentro de los primeros 10 (diez) días naturales del mes correspondiente, mediante transferencia bancaria a la cuenta No. 0199503234 del Banco BBVA cuya Clabe es: 012150001995032347, cuyo titular de la cuenta es "LA OPERADORA". En el entendido de que, vencido el contrato y de no haber realizado el pago correspondiente, se generarán los intereses moratorios correspondientes al 12% del monto de cada mes que ocupo el bien inmueble arrendado.

CUARTA.- USO. "EL ARRENDATARIO" se compromete a hacer buen uso de "EL INMUEBLE", tal como se establece en el ANEXO A, así como en las normas de referencia, reglamento y criterios para la operación óptima del Tecnoparque UACH identificados como ANEXO B, mismos que manifiesta conocer y estar de acuerdo con su contenido, así como con las adiciones, modificaciones y/o eliminaciones que realice "LA OPERADORA" durante la vigencia del presente contrato. En caso de ocasionar algún perjuicio por incumplimiento de lo establecido, "EL ARRENDATARIO" se compromete a cubrir el costo total de los daños causados.

QUINTA.- USO EXCLUSIVO. “EL ARRENDATARIO” se obliga a usar y destinar “EL INMUEBLE” exclusivamente como área de trabajo y atención a clientes.

SEXTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. “EL ARRENDATARIO” se obliga a conservar en excelente estado físico “EL INMUEBLE”, así como a dar aviso a “LA OPERADORA” de los daños que “EL INMUEBLE” sufra por caso fortuito o de fuerza mayor y de cualquier situación que pudiera afectar al mismo; de no hacerlo así “EL ARRENDATARIO” será el único responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por este motivo. Además, “EL ARRENDATARIO” en este acto, se obliga a:

- a) Hacer las reparaciones de los deterioros que por el uso normal 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.
- b) Para el mantenimiento extraordinario que resulte necesario a causa de operaciones extraordinarias o el deterioro que se presente por caso fortuito o de fuerza mayor.

“LA OPERADORA” no se hace responsable por pérdidas de objetos dejados en el interior de “EL INMUEBLE”, ni de los vehículos, ni daños causados a éstos por incendios, fenómenos naturales, fallas mecánicas, ni por robo total o parcial.

Las partes acuerdan que en caso de presentarse alguna situación de mantenimiento o emergencia dentro de “EL INMUEBLE”, “LA OPERADORA”, a través del personal especializado correspondiente y previa notificación a “EL ARRENDATARIO”, podrá ingresar para realizar el mantenimiento o reparación necesaria, o bien para resolver la situación emergente.

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

OCTAVA.- VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será a partir del 1° de julio y hasta el 31 de diciembre de 2021, reservándose cada una de ellas el derecho de darlo por terminado en cualquier momento, mediante comunicación por escrito que haga una parte a la otra con por lo menos 15 días naturales de antelación, debiendo concluirse en todo caso, las acciones y proyectos que estuvieran iniciados.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. “EL ARRENDATARIO” 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 tratase 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 “EL ARRENDATARIO” a un fin distinto del autorizado en el presente contrato.
- b) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “EL ARRENDATARIO” en este contrato.
- c) Si se incumple en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “EL ARRENDATARIO” en el Convenio de Vinculación celebrado con la Universidad Autónoma de Chihuahua en fecha 1º de julio de 2021
- d) Por cualquier acto de autoridad, caso fortuito o 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, “EL ARRENDATARIO” deberá hacer entrega inmediata de “EL INMUEBLE” a “LA OPERADORA”, o bien, notificar por escrito a “LA OPERADORA” de su intención de renovar el contrato o permanencia, por lo menos con 30 días naturales de anticipación a la fecha de vencimiento establecida en la Cláusula Octava del presente contrato. 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 “EL ARRENDATARIO” 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, además de un importe de \$50.00 (CINCUENTA PESOS 00/100) por cada metro cuadrado, aunque se utilice el espacio por un periodo inferior a 30 días.

En este acto “EL ARRENDATARIO” 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 “EL ARRENDATARIO” 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 “EL ARRENDATARIO” ofrece y constituye en fiador solidario de todos sus obligaciones y prestaciones que le resulten en el presente contrato

al **C. MACARIO PAYÁN BUSTILLOS**, mismo que comparece a la celebración del presente instrumento en forma voluntaria identificándose con credencial para votar número 0516004319604, con domicilio calle Urquidi, número 310, Colonia Santa Rosa, Código Postal 31052, y/o Universidad de Moscú, número 8518, Lomas Universidad, C.P. 31123, ambos de la ciudad 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 "EL ARRENDATARIO" 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 "EL ARRENDATARIO" 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.

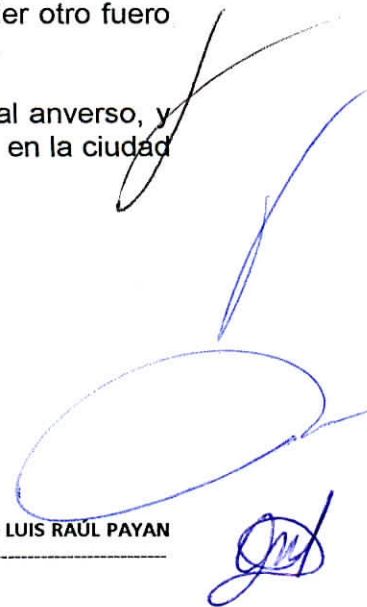
Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse a la otra parte cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha en que se quiera que surta efectos el cambio. Ningún cambio de domicilio surtirá efectos si no se hace la notificación aquí señalada.

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 de 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 julio de 2021



**POR LA OPERADORA UNIVERSITARIA
S.C.**




M.F.MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ
DIRECTORA GENERAL Y APODERADA LEGAL

POR EL ARRENDATARIO



C. LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA

“EL FIADOR”



C. MACARIO PAYÁN BUSTILLOS

TESTIGOS



M.I. DIANA ORDOÑEZ MENDOZA
SUPERINTENDENTE TECNOPARQUE UACH



**M.A.R.H. JESÚS EMILIO MOLINA
BUSTILLOS**
JEFE DE ADQUISICIONES DE OPERADORA
UNIVERSITARIA, S.C.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C. Y LUIS RAÚL PAYAN MONTOYA, EN FECHA 1° DE JULIO DE 2021, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. **CONSTE.**-----

ANEXO A

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C. Y LUIS RAÚL PAYÁN BUSTILLOS, EN FECHA 1 DE JULIO DE 2021.

Relación de los bienes muebles dentro del "INMUEBLE":

LUIS RAÚL PAYÁN BUSTILLOS
OFICINA 11

TP0360	Silla Secretarial
TP0366	Silla Secretarial
TP0373	Silla Secretarial
TP0424	Silla Secretarial
TP0351	Mesa-Escritorio
TP0345	Mesa-Escritorio
TP0382	Mesa-Escritorio

POR OPERADORA UNIVERSITARIA,
S.C.



M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA
RAMÍREZ
DIRECTORA GENERAL Y APODERADA LEGAL

POR "EL ARRENDATARIO"



C. LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA

TESTIGOS



M.A.R.H. JESÚS EMILIO MOLINA
BUSTILLOS
JEFE DE ADQUISICIONES DE OPERADORA
UNIVERSITARIA, S.C.



M.I. DIANA ORDOÑEZ MENDOZA
SUPERINTENDENTE TECNOPARQUE UACH

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL ANEXO A DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRARSE ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA S.C. Y LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA. CONSTE-----



ANEXO B

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C. Y LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA, EN FECHA 1 DE JULIO DE 2021.

ACUERDO por el que se dan conocer las normas de referencia, reglamento y criterios para la operación del Tecnoparque UACH.

CONSIDERANDO

Que el Tecnoparque UACH se ubica como un nodo virtual y físico de actividad académica, económica y gubernamental, establecido en la zona más dinámica de la Capital del Estado de Chihuahua.

Que en su quehacer está el de ser un espacio complementario a la formación de profesionales del desarrollo tecnológico así como los estrechamente vinculados con la oferta académica de la UACH, fomentando su capacidad crítica, analítica y generadora de conocimientos e innovación.

Que atiende compromisos de atención en diferentes áreas de investigación, desarrollo e innovación que le permiten acrecentar la oferta de servicios y mejorar la atención de la comunidad en general.

Para el mejor cumplimiento de estos fines, la Superintendencia del Tecnoparque UACH tiene a bien establecer las normas y procedimientos para la asignación y uso de los diferentes espacios, garantizando los derechos de los usuarios y estableciendo los mecanismos de control necesarios para su correcta operación.

Que con el propósito de mejorar los procesos y brindar certidumbre operativa y certeza jurídica para las empresas albergadas en el Tecnoparque UACH, se expide el siguiente

Acuerdo

Único.- Se dan a conocer las normas de referencia, reglamento y criterios para la operación óptima del Tecnoparque UACH.

Índice

I. INTRODUCCIÓN

Transitar hacia una economía de servicios con alto valor agregado y con una dinámica orientada a la innovación, requiere de un sector de tecnologías de información y comunicaciones (TIC) competitivo y estrechamente integrada con los demás sectores económicos.

Las TIC son un factor crítico para potenciar la productividad y la competitividad de todos los sectores de la economía regional. Además de su relevancia como precursor transversal para el desarrollo económico del país, se trata de un sector intensivo en conocimiento, con capacidad de generar mejores empleos. Asimismo, es reconocido como un sector con gran potencial para atraer inversiones y para detonar la innovación tecnológica.

II.- OBJETIVOS

El Tecnoparque UACH es una estructura operativa de la Universidad Autónoma de Chihuahua para desarrollar el sector de TIC y otros emergentes en sus áreas de influencia, ya que busca:

Objetivo General

Propiciar la vinculación de la academia y con el sector TIC's, favoreciendo la investigación, innovación, desarrollo de tecnología, y la generación de capital humano, coadyuvando a la generación y retención de valor agregado en la región mediante un ecosistema triple hélice, que sea coordinador de los sectores emergentes en la economía del conocimiento.

Objetivos Específicos

- 1.- Fortalecer al Tecnoparque UACH con la dotación de infraestructura y equipamiento tecnológico para consolidar la vinculación con la Universidad Autónoma de Chihuahua en materia de investigación, desarrollo, innovación y extensionismo, así como a los que por su vocación sean coincidentes con el objeto de la Universidad.
- 2.- Crear las condiciones que se requieren para la formación de una masa crítica de empresas, con escala de producción y niveles de capacidad de procesos suficientes para aprovechar la magnitud del mercado interno y competir en el mercado mundial.

Visión del Tecnoparque UACH

Ser el ecosistema de innovación de mayor impacto para los sectores emergentes en la economía regional.

Misión del Tecnoparque UACH

Ser un ecosistema de innovación, satisfaciendo las necesidades de fomento de la competitividad y de las capacidades empresariales de nuestros usuarios, brindándoles un soporte en la vinculación gobierno-universidad-empresas. Potenciando la transversalidad de las TIC's en los sectores emergentes en la economía del conocimiento.

Por todo, lo antes expuesto el Tecnoparque UACH tiene como:

III.- REFERENTES DE DISEÑO Y OPERACIÓN LAS SIGUIENTES NORMAS:

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES: **TIA-942-2004**
CABLEADO:

ANSI/TIA-568-C.0-2008: "Cableado de telecomunicaciones genérico para instalaciones de clientes".

ANSI/TIA-568-C.1-2008: "Norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones en edificios comerciales".

ANSI/TIA-568-C.2-2008: "Norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones con pares trenzados balanceados".

ANSI/TIA-568-C.3-2008: "Norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones en fibra óptica".

TIA/EIA-569 A rev1.7: "Estándares de rutas y espacios de telecomunicaciones para edificios comerciales".

REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN ÓPTIMA DE LOS CENTROS DE DATOS DEL TECNOPARQUE UACH

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente reglamento tiene por objeto regular el uso de los diferentes espacios y los Centros de Datos (SITE), en los que habrán de desarrollarse actividades de capacitación, certificación, servicio a clientes,

investigación, desarrollo e innovación las personas o instituciones albergadas en los Edificios del Tecnoparque UACH.

Al ser el Edificio ProSoft del Tecnoparque UACH una infraestructura institucional cuya actividad preponderante se sustenta en la transmisión de voz y datos se establece la obligatoriedad para las empresas albergadas de operar manteniendo la caracterización establecida por las normas antes indicadas, respetando sus parámetros, tipología y categoría del cableado.

Artículo 2.- Sin excepción alguna el presente reglamento será de cumplimiento obligatorio a todos los usuarios que ocupan espacios e instalaciones del Tecnoparque UACH.

Artículo 3.- Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- a) **Beneficiario:** La Población Objetivo cuyos proyectos sean aprobados por el Comité Operativo del Tecnoparque;
- b) **Instrumento jurídico:** Acto administrativo por virtud del cual se establecen los derechos y obligaciones del Beneficiario y la Operadora Universitaria S.C., en el que se establecerá las condiciones de albergue y que se emite como efecto favorable del **proceso de admisión** dictaminado por el Comité Operativo del Tecnoparque;
- c) **Convenios Complementarios:** Los Convenios de: Coordinación y Vinculación, y el de Confidencialidad que serán celebrados entre el Beneficiario admitido y la Operadora Universitaria S.C., en el que se establecerán los compromisos específicos y las acciones conjuntas en materia de prácticas profesionales, capacitación, asesorías técnicas y especializadas, realización y aplicación de resultados de investigaciones científicas y tecnológicas, desarrollo de software, planeación y mejoramiento de servicios tecnológicos, entre otras líneas de acción, así como la protección y resguardo de información confidencial.
- d) **Empresa Atendida:** Unidades económicas que son impactadas y/o beneficiadas por las acciones asociadas a uno o varios de los objetivos establecidos en los proyectos desarrollados por el Comité Operativo del Tecnoparque UACH;
- e) **Población Potencial:** Personas físicas con actividad empresarial, personas morales legalmente constituidas, Instituciones Académicas y Organismos Públicos y Privados localizados en territorio nacional que conforman sectores emergentes en la economía estatal;
- f) **Población Objetivo:** Persona física o moral, vinculada sectores emergentes en la economía estatal, cuya principal actividad esté ligada a bases tecnológicas especializadas y/o de alto valor agregado;
- g) **Sistema Informático:** Aplicación web a través de la cual la Población Objetivo, los Beneficiarios, el Comité Operativo del Tecnoparque, la Superintendencia y la Facultad de Ingeniería presentan documentación e información para el cumplimiento de este Reglamento, Contratos, Convenios, Concesiones y cualquier proceso resultante de la normatividad aplicable por la naturaleza de los proyectos a desarrollar.
- h) **Unidades** adscritas a la Universidad Autónoma de Chihuahua

TITULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACION DE ACCESO

Artículo 4.- Quien administrará los Centros de Datos (SITE), será la Unidad de Mantenimiento y Operaciones del Tecnoparque UACH, teniendo en esta materia como funciones la atención a clientes y usuarios respecto de:

- a) Recepción del **formato** de solicitud de acceso para la atención de eventualidades, contingencias o mantenimiento preventivo y/o correctivo debiendo revisar el correcto llenado y especificación de las necesidades del acceso en cuestión.
- b) Informar a la Seguridad y Vigilancia en su bitácora la Agenda de Accesos para el registro y control del tiempo de acceso de proveedores y empresas externas del Tecnoparque.

TITULO TERCERO

PERSONAL DE LOS USUARIOS CON ACCESO AL CENTRO DE DATOS (SITE)

Artículo 5.- El solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Con el formato de solicitud de accesos y trabajos, debidamente llenado; pudiendo firmar dicha solicitud, solamente el personal que a continuación se enlista:
 - i. Representante Legal de la Empresa,
 - ii. Responsable de Operaciones expresamente designado por el Representante Legal de la Empresa para ejercer esta facultad.
- b) Acompañar a dicha solicitud el programa de trabajo o documento puntual que soporte o justifique el acceso.
- c) La solicitud deberá ser presentada con un mínimo de 1 día hábil de anticipación; lo anterior, con la finalidad de llevar a cabo la correcta programación de los accesos. En situaciones emergentes, deberá autorizar la Dirección General el acceso.
- d) Dicha solicitud deberá presentarse de acuerdo a los tiempos y formas que marca el Formato establecido, vía correo electrónico.
- e) Se permite el uso de los espacios del Centro de Datos (SITE), por empresas o instituciones no albergadas en las instalaciones, que desean operar sus servidores desde el Tecnoparque UACH, podrán hacerlo previa firma del convenio respectivo y el pago por adelantado de una cuota de recuperación por concepto de suministros, mantenimiento, gastos administrativos y de seguridad física, en función del periodo acordado.
- f) El retraso en el comienzo de la actividad por causas ajenas al Centro de Datos (SITE), no supondrá, en ningún caso, que se exceda del horario concedido, con el fin de no perjudicar la programación al resto de los usuarios.

Artículo 6.- En caso de que se incumpla con lo especificado en el presente reglamento, ó se cause algún daño o deterioro a las instalaciones, mobiliario y equipo, se reportará a la Coordinación de Operaciones, para que ésta informe al responsable de la afectación por medio de oficio sobre lo sucedido y la forma en que deberá responder para reparar el daño localizado.

El Tecnoparque, no se responsabilizará de los gastos generados por los daños físicos, materiales y/o morales entre particulares.

Artículo 7.- Es responsabilidad del solicitante dar seguimiento al trámite de solicitud, así como atender los procedimientos de coordinación que establezca con sus proveedores.

TITULO CUARTO DE LAS PROHIBICIONES EN LO GENERAL EN LA OPERACIÓN DE LOS CENTROS DE DATOS

Artículo 8.- Los usuarios se comprometen a no tirar materiales, residuos orgánicos o basura en general, en los espacios asignados; así como dar el uso correcto al mobiliario y equipo prestado; además de informar a la Unidad de Operaciones la terminación del uso de dicho equipo.

Artículo 9.- Es obligación del solicitante verificar las necesidades de equipo de los espacios referidos en el presente reglamento; ya que no cuentan con equipos extras a los de su propia estructura.

Artículo 10.- Queda estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, en los espacios e instalaciones del Tecnoparque, o presentarse en estado de ebriedad, o bajo la influencia de narcóticos o drogas.

Artículo 11.- En la práctica de las actividades en el Centro de Datos (SITE) no se permitirá la entrada de cualquier material que pueda dañar el equipo instalado o usarse en comportamientos delictivos.

Artículo 12.- Se prohíbe el traslado de equipo o mobiliario del espacio asignado a alguna otra área, sin que medie previa autorización de la Superintendencia y la Unidad de Operaciones del Tecnoparque UACH, y se recabe el resguardo respectivo en el que documente mediante imagen el estado en que se encuentran los bienes de que se trate.

Artículo 13.- Cualquier tipo de publicidad, transmisión radiofónica o televisiva, deberá aprobarse previamente por la Superintendencia del Tecnoparque, con las condiciones y requisitos fijados para tal efecto.

CRITERIOS PARA LA OPERACIÓN ÓPTIMA DE LOS CENTROS DE DATOS DEL TECNOPARQUE UACH

Artículo 14.- De aplicación obligatoria para cualquier persona que solicite acceso a cualquiera de los Centros de Datos (SITE), del Tecnoparque:

- a) Mantener limpia su área de trabajo, de lo contrario se reportará al encargado en turno.
- b) No entrar con comida.
- c) No entrar con líquidos.
- d) Contar con una buena iluminación.
- e) Mantener lo aires acondicionados encendidos en todo momento para mejorar la ventilación a una temperatura mínima de 22 Grados Centígrados (72 Grados Fahrenheit).
- f) Ubicarse en el espacio asignado durante el tiempo que uses el equipo asignado.
- g) Antes de utilizar cualquier equipo, valora que esté en buen estado.
- h) No tocar la pantalla del monitor para evitar daños y suciedad.
- i) No modificar la configuración de los equipos sin la autorización correspondiente.
- j) Si se detecta una falla reportarla con el encargado en turno.

CRITERIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS DE TRABAJO DEL TECNOPARQUE UACH

Artículo 15.- El uso de los espacios e instalaciones del Tecnoparque UACH estará regulado por el presente reglamento, los casos no previstos serán resueltos por la Superintendencia.

Artículo 16.- Las tomas de energía eléctrica señaladas en color **naranja** son tomas reguladas, por lo cual son para conectar equipos de cómputo y de oficina, de ahí que queda estrictamente prohibido conectar aparatos de cargas inductivas, como por ejemplo: taladros, pulidoras, refrigeradores, hornos de microondas, secadoras, aspiradoras y en general cualquier aparato con motor eléctrico.

En el caso extraordinario de requerir el uso de secadoras o planchas deberán de usarse en toma corrientes GFCI que se ubican en los sanitarios y se identifican con el color blanco.

Artículo 17.- Es obligación de la empresa y visitas hacer buen uso de los sistemas de acceso controlado a las áreas de trabajo del Tecnoparque.

- a) En el caso de acceso con huella se deberá informar en horario de oficina cuando se tenga que registrar al personal a la Unidad de Operaciones.

Artículo 17 BIS.- Cada usuario de áreas de desarrollo deberá designar una persona responsable de apagar tanto la iluminación como los sistemas de climatización de sus áreas. Para el caso de incurrir en omisiones en este tema, con base en los registros del personal de seguridad, se determinará un cargo adicional a su pago mensual derivado del costo del exceso en la demanda contratada.

Artículo 18.- Todos los usuarios sin excepción deberán sujetarse a un horario de trabajo de lunes a viernes, que deberá realizarse en el periodo de las 7:00 y hasta las 19:00 horas y en sábado de 8:00 a 18:00 horas.

A las 20:00 horas el guardia de seguridad procederá a subir las plumas del estacionamiento, poner candados de acceso de terracería y dirigirse a cerrar el edificio a partir de dicho momento no podrá ingresar ninguna persona al Edificio.

Para el caso de requerir la realización de actividades más allá del periodo normal de trabajo, deberá avisar un día antes de esta necesidad a la Unidad de Operaciones, a efecto de que se registre el tiempo añadido y se pueda determinar el cargo adicional siendo este de 50 pesos más IVA por hora.

Cualquier excepción a lo anteriormente citado debe contar con previa autorización por escrito de la Dirección General y/o Superintendencia de Tecnoparque UACH.

Artículo 19.- Todos los usuarios tienen derecho a usar las salas de juntas para desarrollar reuniones de trabajo internas, o con personas externas al Tecnoparque, que no excedan de dos horas, dentro del horario normal de trabajo de lunes a viernes, siempre y cuando den aviso a la Superintendencia con cuando menos un día de anticipación y los mencionados espacios se encuentren disponibles.

En caso de requerir su uso por un periodo mayor, se tendrá que solicitar a la Superintendencia del Tecnoparque, la cual podrá, en todo caso, rechazar o aceptar la solicitud, de acuerdo a lo que convenga.

Sin excepción, el uso de salas de juntas por más de 2 horas tendrá un costo de \$100 pesos por hora para los albergados en Tecnoparque UACH, y dicho costo deberá ser cubierto cuando las salas se utilicen en fin de semana.

Cuando el uso de las salas sea con fines lucrativos, tales como impartición de cursos se deberá pagar la tarifa general vigente por uso de salas.

Artículo 20.- Todo ocupante del Tecnoparque UACH se sujetará a las disposiciones vigentes en materia de Protección Civil, Seguridad, Salubridad e Higiene. Asimismo, deberá tolerar las molestias derivadas de las adecuaciones o remodelaciones del Tecnoparque derivadas de las disposiciones antes mencionadas tanto en áreas exclusivas como en las de uso común.

Artículo 21.- Cada usuario ocupante del Tecnoparque tendrá a su disposición durante el periodo contratado los cajones de estacionamiento que le correspondan de manera proporcional a los metros cuadrados previa asignación de la Superintendencia de Tecnoparque. Debiendo respetar los espacios de los demás ocupantes del Tecnoparque y el área asignada para visitantes, debiendo informar a sus invitados cual es el área establecida para recibirlos.

Artículo 22.- Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en el instrumento jurídico por virtud del cual el beneficiario ocupante adquiere el estatus de persona albergada en el Tecnoparque. Por lo tanto en caso de cualquier interpretación contradictoria del Reglamento y dicho instrumento jurídico, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

Artículo 23.- La Superintendencia adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Tecnoparque. Dichas decisiones obligarán a todos los usuarios ocupantes, previa notificación por escrito.

Asimismo, compete a la Superintendencia del Tecnoparque llevar a cabo la organización de la seguridad física de las instalaciones, por lo que los usuarios ocupantes deberán cumplir y hacer cumplir todas las normas en esta materia por parte de su personal.

La Operadora Universitaria S.C. no asumirá ninguna responsabilidad por daño, robo, incendio o inundación y en general por cualquier contingencia que afecte el patrimonio de los usuarios ocupantes del Tecnoparque originada en la negligencia, imprudencia, impericia y dolo de las personas que ingresen a las instalaciones del Tecnoparque.

Artículo 24.- De forma general, los usuarios de las áreas de trabajo no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Tecnoparque mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias al resto de los ocupantes.

Artículo 25.- Los usuarios ocupantes deberán mantener en todo momento las oficinas y superficies alquiladas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

La colocación de rótulos distintos de los aprobados, o fuera de los soportes establecidos o cualquier otra referencia a las empresas o entidades albergadas en el Tecnoparque no está permitida en las fachadas, muros exteriores, ni en las áreas de uso común.



Los trabajos interiores y exteriores de limpieza deberán ser efectuados por personal suministrado por la Superintendencia del Tecnoparque en el horario que se determine, por lo que los usuarios ocupantes deberán brindar todas las facilidades a las personas a las que se les encomiende esta labor.

En el caso de las actividades de limpieza al interior de las oficinas se realizarán las actividades de limpieza de pisos, escritorios, vidrios y lavado únicamente de servicio de cafetería (tazas y cafeteras), por lo que el personal que coma en las instalaciones deberá realizar por sí mismo el aseo de sus utensilios.

Artículo 26.- Queda estrictamente prohibido arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables, corrosivo o peligrosos, o cualquier elemento que pueda perturbar el buen funcionamiento de las redes instaladas.

Artículo 27.- Queda estrictamente prohibido fumar dentro del edificio, así como a menos de 7 metros de las puertas de acceso o cerca de materiales inflamables.

Artículo 28.- Queda estrictamente prohibido que el personal albergado en Tecnoparque suba al techo, debido a los riesgos que esto representa.

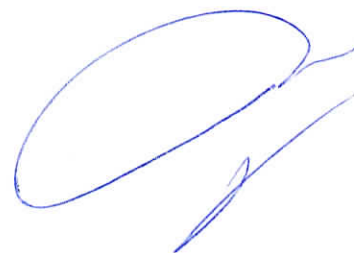
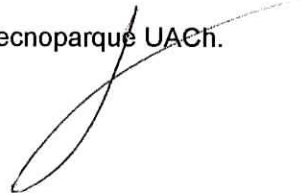
Artículo 29.- El uso de los espacios e instalaciones del Tecnoparque UACH estará regulado por el presente reglamento, los casos no previstos serán resueltos por la Superintendencia.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su aprobación, por el Comité Operativo del Tecnoparque UACH.

SEGUNDO.- La publicación y difusión se hará a través del órgano oficial de difusión e información.

Proveídos en sede administrativa se dan a conocer por la Superintendencia del Tecnoparque UACH.

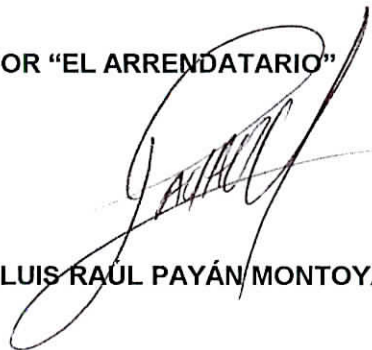


POR LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C.



M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ
DIRECTORA GENERAL
Y APODERADA LEGAL

POR "EL ARRENDATARIO"



C. LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA

EL FIADOR



C. MACARIO PAYÁN BUSTILLOSS

TESTIGOS



M.A.R.H. JESÚS EMILIO MOLINA BUSTILLOS
JEFE DE ADQUISICIONES DE OPERADORA
UNIVERSITARIA, S.C.



M.I. DIANA ORDOÑEZ MENDOZA
SUPERINTENDENTE DEL TECNOPARQUE
UACH

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL ANEXO B DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRARSE ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA S.C. Y LUIS RAÚL PAYÁN MONTOYA, EN FECHA 1 DE JULIO DE 2021. CONSTE.-----