



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, LA EMPRESA **XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, 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 ARRENDATARIA**”, MISMAS 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 "LA ARRENDATARIA":

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 de fecha 4 de febrero de 2014, otorgado ante la fe de La Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, Aspirante el Ejercicio del Notariado, adscrita a la Notaría Pública número 28 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, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

II.4 Que para los efectos del presente contrato señala como domicilio legal, el ubicado en calle Lázaro de Baigorri, número 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., mismos que podrán ser utilizados 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 "LA ARRENDATARIA" un espacio en la oficina No. 16, 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" en conjunto con los bienes descritos dentro del inventario, mismos que se encuentran debidamente especificados dentro del documento denominado ANEXO A, el cual debidamente suscrito por las partes forma parte integrante del presente instrumento.

**SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.** "LA ARRENDATARIA" se obliga a cubrir a "LA OPERADORA" mensualmente por concepto de renta, la cantidad de **\$3,304.96** (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.);

Las partes acuerdan que cada una de las mensualidades deberá ser cubierta por **"LA ARRENDATARIA"** 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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.

**CUARTA.- FORMA DE PAGO.** Ambas partes acuerdan que la renta señalada en la cláusula que antecede deberá ser cubierta por **"LA ARRENDATARIA"** 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 ocupó el bien inmueble arrendado.

**QUINTA.- USO. "LA ARRENDATARIA"** 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, 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, "LA ARRENDATARIA" se compromete a cubrir el costo total de los daños causados.

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

**SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. "LA ARRENDATARIA"** 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 "LA ARRENDATARIA" será el único responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por este motivo. Además, "LA ARRENDATARIA" 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 "LA ARRENDATARIA", podrá ingresar para realizar el mantenimiento o reparación necesaria, o bien para resolver la situación emergente.

**OCTAVA.- MEJORAS A "EL INMUEBLE"**. Todas las mejoras, modificaciones o labores de mantenimiento que realice "LA ARRENDATARIA" 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", "LA ARRENDATARIA" deberá obtener autorización por escrito de "LA OPERADORA" y, una vez desocupado "EL INMUEBLE" por "LA ARRENDATARIA", si "LA OPERADORA" no desea conservar tales mejoras y modificaciones, "LA ARRENDATARIA" a su costa deberá devolver a su estado original "EL INMUEBLE".

**NOVENA.- VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato será a partir del 1° de enero 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.

**DÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS.** “LA ARRENDATARIA” 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 ARRENDATARIA” a un fin distinto del autorizado en el presente contrato.
- b) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “LA ARRENDATARIA” en este contrato.
- c) Si se incumple en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “LA ARRENDATARIA” en el Convenio de Vinculación celebrado con la Universidad Autónoma de Chihuahua en fecha 1º de octubre de 2020.
- 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 TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** Al término del presente contrato, “LA ARRENDATARIA” 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 Novena 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 "LA ARRENDATARIA" 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 ARRENDATARIA" 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 CUARTA.- FIADOR "LA ARRENDATARIA"** ofrece y constituye en fiador solidario de todos 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 QUINTA.- PENA CONVENCIONAL.** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento por parte de "LA ARRENDATARIA" 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 ARRENDATARIA" a lo dispuesto por los artículos 1738 y 1739 del mismo ordenamiento.

**DÉCIMA SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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 OCTAVA.- 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 NOVENA.- 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 enero de 2021.

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



**M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ**  
DIRECTORA GENERAL Y APODERADA 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 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 XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, S.A. DE C.V., EN FECHA 1° DE ENERO DEL 2021, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. **CONSTE.**\_\_\_\_\_

ANEXO A

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA S.C. Y XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, S.A. DE C.V., EN FECHA 1 DE ENERO DE 2021.

Relación de los bienes muebles dentro del "INMUEBLE":

XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, S.A. DE C.V.  
OFICINA 16

TP0334	Mesa-Escritorio
TP0093	Silla Apilable
TP0104	Silla Secretarial
TP0418	Mesa-Escritorio
TP0510	Silla Secretarial

POR OPERADORA UNIVERSITARIA,  
S.C.

M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA  
RAMÍREZ

DIRECTORA GENERAL Y APODERADA LEGAL

POR "LA ARRENDATARIA"

C. JOSÉ DAVID ROMERO GARCÍA  
APODERADO LEGAL

EL FIADOR



C. OMAR SAMID GARCÍA LÓPEZ

TESTIGOS

M.F. ERIKA ROCIO ALONSO  
GUTIÉRREZ

SUPERINTENDENTE TECNOPARQUE UACH

M.A.R.H. JESÚS EMILIO MOLINA  
BUSTILLOS

JEFE DE ADQUISICIONES DE OPERADORA  
UNIVERSITARIA, S.C.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL ANEXO A DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRARSE ENTRE OPERADORA UNIVERSITARIA S.C. Y XAANDIA TECNOLOGÍAS DIGITALES, S.A. DE C.V. CONSTE. -----