

REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES

		ÍNDICE	Págs.
1.-	Disposiciones Generales y Definiciones		2
	A. Propietario		
	B. Administrador		
	C. Arrendatario		
	D. Locatario		
	E. Reglamento		
	F. Local Comercial		
	G. Áreas Comunes		
	H. Centro Comercial		
2.-	Lineamientos Generales		3
3.-	Restricciones Generales		4
4.-	Restricciones de Construcción		
5.-	Restricciones Arquitectónicas		
6.-	Adaptación y Acondicionamiento		5
	A. Tapiales		
	B. Personal de obra		
	C. Horarios		
	D. Instalaciones		6
	E. Energía Eléctrica		
	F. Limpieza		
	G. Basura y escombros		
	H. Seguridad		
	I. Estacionamiento		
	J. Acceso		

K. Retiro de Mobiliarios y Equipo	
7	
L. Sustancias Peligrosas	
M. Elevadores	
N. Mensajería, Correspondencia y Entrega de Documentos	
7.- Servicios Provisionales	
8.- Especificaciones Técnicas	
8.1 Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	8
8.2 Sistema de protección contra incendio	
8.3 Aire Acondicionado	
8.4 Instalación Eléctrica	
Energía Normal	
Energía de Emergencia	9
8.5 Cableado Estructurado	
8.6 Ventilación.	
8.7 Gas.	
8.8 Trampas de Grasa.	
8.9 Cubos de Instalaciones	10

1.- DISPOSICIONES GENERALES

El presente reglamento tiene por objeto orientar a los locatarios del centro comercial “PLAZA La Proeza”, ubicado en Avenida de la Juventud No. 100 San Nicolás de los Garza, N.L. C.P. 66450, Nuevo León., en el desarrollo de su proyecto para acondicionar y adaptar sus “Locales Comerciales” conforme a sus requerimientos específicos. Los proyectos y obras de adaptación y acondicionamiento a efectuarse en La Plaza Comercial, deberán considerarse desde la fase de diseño, las características, especificaciones técnicas, criterios de diseño y, capacidades del mismo.

De igual forma, en este Reglamento se describen las normas de orden y control a las que deberán apegarse locatarios y sus contratistas durante los procesos de obra y equipamiento.

El presente Reglamento, firmado por los arrendatarios, para su conocimiento, consentimiento y cumplimiento de su contenido, entrará en vigor a partir de la entrega física del local, en consecuencia, el presente reglamento formara parte integrante del contrato de arrendamiento como si se insertase a la letra, siendo aplicable tanto para las adaptaciones iniciales como para cualquier modificación posterior.

Las disposiciones del presente Reglamento son de observancia obligatoria para los locatarios y sus contratistas, independientemente de las características del “Local Comercial” sobre el que cada uno de ellos tenga un derecho exclusivo. Las áreas comunes incluyendo el estacionamiento, no podrán ser objeto de modificación alguna.

Cuando los procesos de acondicionamiento, los arrendatarios y/o sus contratistas tengan que ejercer alguno de los derechos que concede este reglamento, o tengan quejas en contra de un tercero por impedir la tranquilidad y el buen funcionamiento del inmueble (solidez, seguridad, salubridad y comodidad), o incurran en omisiones que produzcan los mismos resultados; deberán dirigirse por escrito al administrador quien procurará resolver la controversia. Así mismo, si algún locatario reiteradamente incumple con sus obligaciones, será remitido al administrador para aplicarle la sanción que amerite. El administrador tiene facultades para, cuando así lo estime necesario, contratar los servicios de abogados para deslindar responsabilidades y defender los intereses que correspondan.

En este reglamento se entenderá por:

A) Propietario y/o Arrendador: Persona física o moral quien tiene facultades y derechos en usar el terreno, construir, enajenar y arrendar los Locales Comerciales que integran el Centro Comercial.

B) Administrador: Persona física o moral designada por el propietario y/o arrendador para su representación en asuntos relacionados con la operación del inmueble ante los locatarios y arrendatarios.

C) Arrendatario y/o Locatario: Persona física o moral que tenga legalmente el uso de uno o más Locales Comercial y que conforme a su destino puedan ser utilizadas según lo establecido en el contrato de arrendamiento y en el presente instrumento.

El arrendatario podrán nombrar un representante ante el administrador, registrándolo por escrito y facultándolo para tratar todo lo relativo al cumplimiento de las obligaciones o al ejercicio de los derechos establecidos en el presente manual.

D) Reglamento: Conjunto de normas y disposiciones aplicables a las que se sujetarán los arrendatarios para la ejecución de los procesos de adaptación y acondicionamiento de los espacios arrendados en el inmueble.

E) Local Comercial: Significa cada una de las áreas exclusivas en que se divide el Centro Comercial para ser ocupadas y destinadas al establecimiento de una negociación mercantil u oficina en los términos y condiciones de su respectivo contrato.

F) Áreas comunes: Áreas y demás elementos respecto de los cuales todos los locatarios tienen derechos y obligaciones comunes. Son bienes o partes de uso común que prestan un servicio general y satisfacen necesidades colectivas a los locatarios y que no están destinadas al uso exclusivo.

G) Centro/Plaza Comercial: Significa el conjunto de terreno, las construcciones y el equipo que integran PLAZA LA PROEZA, situado en Avenida de la Juventud No. 100 San Nicolás de los Garza, N.L. C.P. 66450, Nuevo León.

2.- LINEAMIENTOS GENERALES

Solo se podrán ejecutar los trabajos que estén apegados a los criterios y especificaciones técnicas anteriormente descritas.

Que reconoce el hecho que donde se localizará el local comercial está sujeto a un **REGLAMENTO INTERIOR DE TRABAJO**, mismo que se anexa a la presente; obligándose el Locatario, las empresas, contratistas y/o personas designadas para llevar a cabo los trabajos de adaptación y acondicionamiento del Local a observarlo y cumplirlo cabalmente.

La administración está facultada para vigilar el apego y para en su caso, determinar la suspensión de la obra, si la misma no se sujeta a los criterios aquí contenidos o bien si la obra no cumple con las normas de seguridad, horario y orden por ella establecidas o estas afectan adversamente las operaciones, seguridad o tranquilidad de la plaza y/o sus ocupantes.

Los proyectos arquitectónicos, de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, iluminación, aire acondicionado e instalaciones especiales, podrán a criterio del propietario y/o La administración, ser revisados y autorizados por los peritos corresponsables de la plaza. El costo de esta revisión deberá ser cubierto por el locatario.

El locatario se obliga a tramitar o gestionar ante las dependencias oficiales correspondientes, las licencias y permisos necesarios, así como asegurar sus vigencias para ejecutar las obras de adaptación y acondicionamiento del local comercial.

Será responsabilidad del locatario, exigir a sus contratistas y entregar una copia al propietario y/o a la administración de una póliza de seguro de responsabilidad civil contratista y profesional, emitida por una compañía aseguradora aceptable por el propietario, que cubra los daños que pueda sufrir la plaza y/o terceros por causas imputables a ellos.

Esta póliza deberá mantenerse vigente durante la duración de las obras de adaptación y acondicionamiento.

El administrador tendrá el derecho de inspeccionar y verificar en cualquier momento, que las obras de acondicionamiento de los Locales Comerciales sean ejecutadas precisamente conforme a los planos y especificaciones aprobadas.

Si como resultado de la inspección efectuada, se encuentra que el locatario no cumple con lo establecido en el presente **reglamento**, o que se hayan ocasionado daños o desperfectos al inmueble o al local comercial de otro locatario, la administración lo hará constar por escrito, indicando el plazo que tiene el locatario que haya ocasionado el daño para corregir la situación. El incumplimiento en tiempo o forma de las condiciones pactadas, significará la aplicación de sanciones y la suspensión definitiva de los trabajos hasta su cumplimiento a entera satisfacción de la parte afectada.

Es responsabilidad del locatario la contratación de un seguro contra daños vigente por el tiempo que duren las adecuaciones. Este deberá de ser entregado junto con el proyecto de la adecuación para proceder a su autorización.

3.- RESTRICCIONES GENERALES

Queda prohibido el almacenamiento o permanencia de materiales y/o equipo en cualquiera de las áreas comunes, pasillos, escaleras, estacionamientos etc.

No se permitirá que el personal de obra utilice las áreas comunes interiores o exteriores de la plaza para tomar sus alimentos o permanecer descansando durante sus tiempos libres.

4.- RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

Los trabajos en los que intervengan cortadoras de metal, cortadoras de concreto, taladros, rotomartillos y en general cualquier herramienta o equipo ruidoso y/o que afecten las operaciones de los demás locatarios, deberán ser en horarios autorizados por la administración.

Se debe prever la construcción de los registros necesarios para permitir el adecuado mantenimiento y operación de válvulas y conexiones de cada una de las instalaciones en los puntos de conexión de los servicios proporcionados por de la plaza.

Está estrictamente prohibida la demolición o recorte de cualquier elemento estructural, como losas, muros, columnas y trabes.

Esta estrictamente prohibido anclar cualquier elemento o perforar el multytecho de la plaza comercial.

Queda expresamente prohibida la utilización de Tráileres, grúas, vehículos y sobrepesos que no cumplan con esta determinación. (Los vehículos de carga de bebidas, camiones de carga, etc. so podrán ser instalados dentro de los estacionamientos)

El piso (incluido el firme y el material que se use como adherente) que se coloque sobre los pisos existentes no podrá tener un espesor mayor a 8 cm sin aligerante, mayor a este espesor será obligatorio utilizar una solución aligerada. El peso máximo permitido es de 100 Kg/m². Así mismo se especifica que se deberá respetar el nivel de piso terminado de los pasillos.

Los falsos plafones deberán pesar como máximo 20 Kg/m², incluyendo la iluminación de los locales y todo el material sujeto en el nivel inferior de la losa.

Los muros divisorios podrán ser de cualquier material ligero, pero en ningún caso de concreto y/o mampostería y siempre de acuerdo con la administración para tener el suficiente aislamiento entre un locatario y otro.

Queda prohibido el almacenamiento, incluso en los Locales Comerciales, de sustancias tóxicas, explosivas y flamables. Casos específicos -como la instalación de un tanque de Diesel, deberán sujetarse a la autorización previa por escrito de la administración, quien indicará las condiciones bajo las cuales podrán instalarse.

5.- RESTRICCIONES ARQUITECTÓNICAS

Los muros divisorios que partan perpendiculares de la fachada exterior, deberán coincidir en ejes con el elemento estructural y/o perfil de aluminio.

Con el objeto de aprovechar al máximo la altura libre de los Locales Comerciales, es recomendable considerar el uso de lámparas de bajo voltaje y poco peralte.

En ningún caso, se deberá sujetar ningún tipo de estructura al cancel de aluminio de las fachadas, ya que esta debe estar libre y trabajar de manera independiente a las adaptaciones hechas por el locatario.

Queda estrictamente prohibido modificar, cambiar, recortar o perforar la fachada de Cristal, incluyendo su despiece y la ubicación de la puerta de acceso.

Queda estrictamente prohibido perforar los perfiles de aluminio para la instalación de persianas y estas deberán ser colocadas a partir del cajillo o del plafón.

Esta específicamente prohibido el corte, demolición o perforación de los muros, losas o columnas de inmueble, incluyendo los muros intermedios y de fachada.

6.- ADAPTACION Y ACONDICIONAMIENTO

A. Tapiales

Durante las obras, el locatario deberá proteger y cerrar su local comercial con un tapial de triplay o tablaroca soportado por un bastidor provisional hasta tal altura que permita cerrar lo más herméticamente posible el espacio arrendado para que no salga polvo ni partículas que ensucien o dañen las áreas comunes y/o los espacios arrendados contiguos. Este tapial deberá ser fijado en forma tal que no provoque daño a los acabados de las áreas comunes. Encaso de los locales con cristal se deberá de empapelar para evitar cualquier imagen visual hacia adentro de los locales. Se deberá de colocar papel blanco forzosamente por el interior del local.

B. Personal de Obra

El locatario deberá proporcionar al administrador un listado de las empresas que participaran en las obras de adaptación y acondicionamiento de sus Locales Comerciales. Cada una de estas empresas, entregara oportunamente, una lista con los nombres de los trabajadores y delas personas responsables que llevarán a cabo las obras, así como teléfonos de contacto y de emergencia.

El locatario deberá proporcionar a su personal de obra los elementos y equipos de seguridad personal necesarios para el trabajo a realizar.

Será obligatorio para cada empresa, dotar a su personal con identificación (gafete, credencial, camisola o camiseta, chaleco reflejante y casco de seguridad).

El personal que labore en la obra estará sujeto a revisión de mochilas, paquetes, cajas, etc. que lleve consigo a la entrada y salida del inmueble. Deberá, asimismo sujetarse a las instrucciones que a este respecto le sean indicadas por la administración y/o personal de seguridad del inmueble.

La persona que sea sorprendida en cualquier lugar del inmueble que no corresponda a su área de trabajo será inmediatamente desalojado y le quedará prohibido el acceso en el futuro.

El locatario es responsable de las actividades y actitudes de sus empleados durante el tiempo que se encuentren dentro del inmueble. El administrador podrá solicitar al locatario, el retiro de cualquier persona que no se comporte adecuadamente.

C. Horarios

Entrada y salida de personal: De acuerdo con las necesidades del proyecto, previa autorización de la administración. El horario de trabajo será de las 8:00 a las 17:30 hrs.

Materiales: Las entregas de materiales de construcción, equipo y mobiliario deberán efectuarse de las 8:00 a las 17:30 hrs.

Todos los daños causados por cualquier empleado, contratista, o proveedor del locatario en las áreas comunes, estacionamientos, pasillos, escaleras, o locales aledaños serán responsabilidad del locatario.

D. Fuera de Horario

El horario de trabajo y entrega de materiales estará sujeto a modificaciones por parte del administrador cuando la plaza tenga un 50% de ocupación para evitar molestias entre locatarios.

E. Instalaciones

El personal de obra podrá hacer uso únicamente de los sanitarios ubicados en su local, siendo el locatario responsable de la limpieza adecuada de los mismos y de perdidas o roturas de cualquiera de sus elementos.

F. Energía Eléctrica

Para la realización de las adecuaciones del local se deberá utilizar el tablero eléctrico de cada uno de los locales. Previa contratación de energía con CFE.

G. Limpieza

La limpieza del local comercial y las áreas comunes afectadas durante los trabajos de adaptación y acondicionamiento es responsabilidad del locatario y este se obliga a mantenerlas en todo momento en condiciones aceptables para la administración.

H. Basura y escombros

El locatario será responsable de la recolección y retiro de basura o escombros que se generen por las obras. El retiro de estos desde su piso, se hará en bolsas o costales y solo al momento de tener disponible el vehículo a utilizar para este fin. Queda estrictamente prohibido depositar la basura o escombros fuera del local comercial, en cualquier área común o en el perímetro del inmueble.

I. Seguridad

El locatario es responsable de las actividades y actitudes de sus empleados durante el tiempo que se encuentren dentro del inmueble. El administrador podrá solicitar al locatario, el retiro de cualquier persona que no se comporte adecuadamente.

Todo material, herramienta y equipo menor que ingrese al inmueble, quedará bajo la total responsabilidad del locatario, no siendo imputable al propietario ni al administrador en ningún

caso, la pérdida, robo o daños que pudieran presentarse en dichos conceptos. Será así mismo responsable el locatario de contar dentro de su local comercial con un área para su almacenamiento.

J. Estacionamiento

No se permitirá cambiar el destino y uso de los cajones de estacionamiento. Así mismo se harán respetar los cajones y áreas asignadas.

Es responsabilidad de cada usuario respetar los señalamientos colocados en el estacionamiento (encender luces, límites de velocidad, sentido, etc.). La administración no será responsable de los daños que pudieran sufrir los usuarios en sus bienes o en sus personas por cualquier causa.

La administración no será responsable de daños o robos parciales de accesorios y/o contenidos que pudieran sufrir los vehículos que utilicen el estacionamiento.

No se permite la entrada de lavadores, pulidores ni mecánicos de automóviles a los estacionamientos.

K. Retiro de Mobiliario y equipo

Para retirar muebles o equipos de los pisos, el locatario deberá llenar y autorizar una orden de salida describiendo los artículos. Cada locatario deberá entregar a la administración un listado de firmas autorizadas contra el cual seguridad verificará la salida.

L. Sustancias Peligrosas

El locatario no podrá introducir ni permitir que otros introduzcan al Inmueble o al local comercial, cualesquiera materiales tóxicos, corrosivos, inflamables, radioactivos u otros materiales peligrosos.

M. Elevadores

Los elevadores están destinados únicamente al movimiento de empleados y visitantes de las empresas establecidas en la plaza.

El locatario podrá hacer uso de los elevadores de carga; ubicado uno en Pad central y otro en Pad poniente.

Cualquier daño a los elevadores generador por proveedores será con cargo a locatario responsable.

N. Mensajería, Correspondencia y entrega de documentos

No se permitirá recibir ninguna documentación de ningún tipo en la oficina de administración del inmueble, ni en la caseta de seguridad del mismo. El locatario deberá de recibir personalmente su correspondencia y equipo.

8.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Está estrictamente prohibida la demolición o recorte de cualquier elemento estructural o arquitectónico, como losas, muros, columnas y trabes, para la introducción de cualquier instalación sea del tipo que sea.

8.1 Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

La Plaza se alimenta mediante un sistema de bombeo proveniente de una cisterna ubicada en el sótano de estacionamiento que da servicio a los baños de las áreas comunes y los locales.

Las bajadas de aguas negras de la plaza están localizadas en los ductos de instalaciones y por gravedad son descargadas en el colector principal mediante una tubería de PVC sanitario ubicada en el sótano.

Las instalaciones de agua y drenaje deberán conectarse al cubo de instalaciones ubicado en cada local, los ramales y distribución interior serán instalados por el locatario.

Todas las perforaciones de losas y muros que se lleven a cabo durante las obras, deberán ser selladas en forma impermeable antes de poner los acabados, para evitar filtraciones de agua a los pisos inferiores y se deberá solicitar por escrito la autorización por parte del administrador del inmueble.

8.2 Sistema de protección contra incendio.

La plaza cuenta con un sistema de protección contra incendio basado en hidrantes y estos se encuentran ubicados en las zonas aledañas a elevadores y escaleras de cada nivel. El sistema esta soportado por una cisterna ubicada en sótano 1.

Con el fin de proteger adecuadamente sus locales comerciales, cada locatario deberá complementar su sistema, con la cantidad necesaria de extintores (cuya ubicación y señalización deberá cumplir con las reglamentaciones aplicables) y si así lo desea, con sistemas automáticos de detección y alarma de humos y fuego. Existe una canalización a el

panel de control de la plaza de cada uno de los locales. El administrador del inmueble les indicara el recorrido y los registros para realizar la conexión del mismo.

8.3 Aire acondicionado

La plaza no cuenta con sistema central de aire acondicionado.

Es responsabilidad de cada locatario, la instalación de los equipos y sistemas de control de temperatura necesarios para proporcionar aire de confort a sus oficinas o locales comerciales.

8.4 Instalación Eléctrica

Energía Normal

La plaza cuenta con acometida eléctrica, la cual llega a una concentración de medidores, derivándose de la misma un medidor para cada local comercial; la capacidad en kva deberá respetarse de acuerdo a cada contrato de arrendamiento.

La distribución de energía dentro de cada local comercial será por cada arrendatario, para lo cual se tiene un tablero principal dentro del local, para realizar las correspondientes derivaciones.

El inmueble tiene contemplado la contratación de corriente trifásica para todos los locales comerciales.

El servicio de energía eléctrica del local comercial no será proporcionado por el inmueble, por lo que el locatario deberá contratar directamente y a su costo ante la CFE el servicio para su espacio. La carga no deberá exceder lo especificado en el contrato de arrendamiento y el contrato deberá ser en media tensión, con medición en baja tensión.

8.5 Cableado de voz y datos

La Plaza cuenta con una acometida de voz y datos para cada uno de los locales. Usando esta infraestructura cada locatario podrá conectar la red de líneas telefónicas e internet que contrate directamente con el Carrier.

8.6 Ventilación

Para los locales es necesario colocar una ventilación en los baños. En caso de restaurantes será necesario apegarse a las salidas de extracción. En todo caso esta estrictamente prohibido la salida a cualquier fachada.

La extracción de cada local deberá realizarse por el locatario de acuerdo a la guía del sistema de extracción (deberá consultarse con la administración).

8.7 Gas

Se cuenta con una red de gas para los locales, llegando a los cubos de instalaciones de cada local con su línea independiente.

Es necesaria la instalación de un sensor de fuga de gas para cada uno de estos locales. El costo del mismo será por cuenta del locatario.

El servicio de distribución de gas del local comercial no será proporcionado por el administrador, por lo que el locatario deberá contratar directamente y a su costo ante el proveedor Gas el servicio para su local comercial. El gasto no deberá exceder la capacidad de las instalaciones de la Plaza.

Esta estrictamente prohibido la utilización de tanques de gas, ya sea estacionarios o de otro tipo dentro de las instalaciones del inmueble y las áreas comunes.

8.8 Trampas de Grasa.

Se determina que todos los locales que su uso sea para dar servicio de Restaurant, será necesario que cuenten con la trampa de grasa al salir de su red de drenaje, con la capacidad suficiente para asegurar el correcto funcionamiento de la misma. El mantenimiento, instalación y costo de las trampas de grasas será responsabilidad del locatario. En caso de verificarse fallas en este sistema, la administración tendrá la capacidad de realizar las reparaciones y adecuaciones a costo del locatario.

Las trampas de grasas deberán de estar instaladas dentro del local y conforme a la guía de instalación (consultar con la administración)

05/29/23

05/26/23

05/26/23

Neri Chavez

Herbert Zelaya

Javier Alanis

06/02/23

06/02/23