



# Reglamento de Construcción y Adecuaciones

## Índice

1. Introducción
2. Inmobiliaria Dicka del Norte
3. Ubicación Plaza Animol
4. Glosario de términos
5. Documentación previa
6. Revisión y Aprobación del Proyecto
7. Antes del inicio de obra
8. Disposiciones generales de inicio de obra
9. Contratación de Servicios
10. Horarios para la construcción y/o adecuación de Locales
11. Uso del elevador de servicio
12. Normas de diseño y construcción
13. Acabados
14. Instalaciones
15. Instalaciones de sistemas de seguridad y detección de incendios
16. Extintores y plan de contingencia
17. Instalación de equipos especiales – aire acondicionado
18. Imagen
19. Restaurantes
20. Sanciones

## 1. Introducción

- 1.1. Buscando que los arrendatarios tengan un proceso de construcción sencillo y ordenado, **Plaza Animol** cuenta con un Reglamento de Construcción que regirá las adaptaciones que dentro del mismo se realicen.
- 1.2. El objetivo fundamental de este Reglamento es el de proporcionar ideas bajo el carácter de normas y lineamientos y así mismo, establecer la función del Administrador para la autorización de cada proyecto que se realice en el interior de un Local.
- 1.3. Con lo anterior se garantiza que los trabajos que se realicen por cada particular serán adecuados al entorno y se mantendrá un equilibrio que redunde en la plusvalía del proyecto general y de cada una de las propiedades en particular.

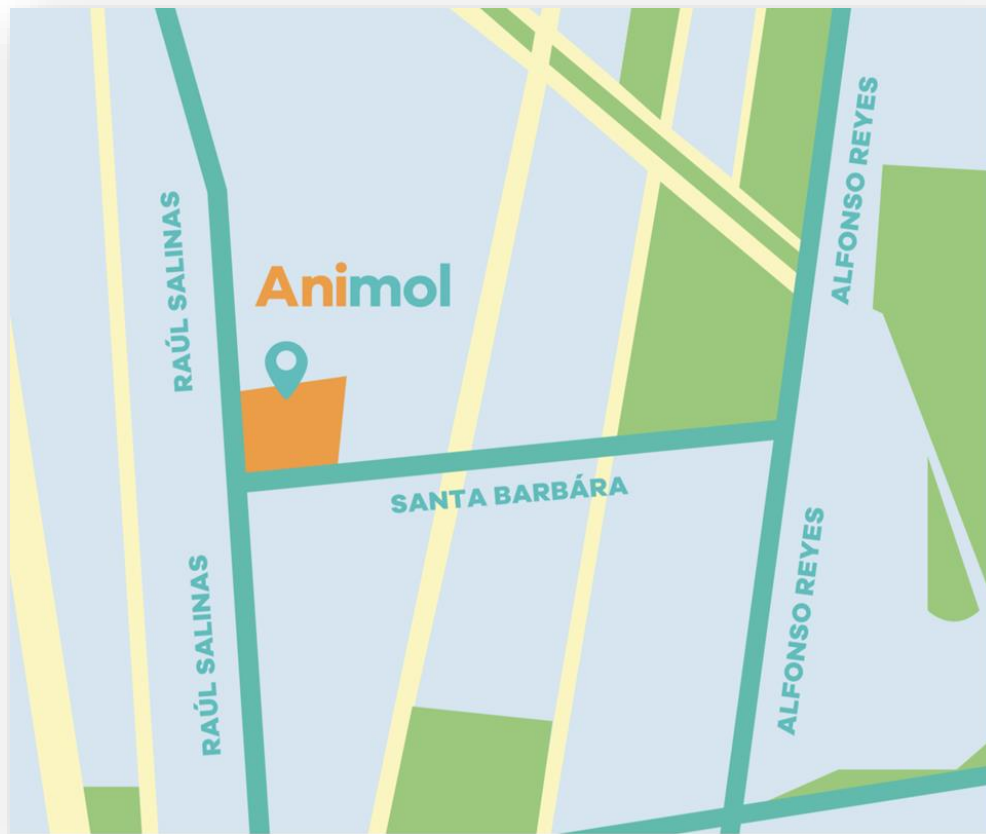
## 2. Inmobiliaria Dicka del Norte

- 2.1. Plaza Animol- Una fusión entre “animal” y “mol” es lo que ha dado como resultado el nombre de este desarrollo inmobiliario de “Inmobiliaria Dicka del Norte SA de CV”.
- 2.2. Plaza Familiar Animol es un vibrante destino de compras y estilo de vida. Es el punto de encuentro donde se estimula la curiosidad, la recreación, y la imaginación.
- 2.3. Es un complejo con 150 metros de frente a la Avenida Raúl Salinas, vía principal de entrada y salida a Escobedo, NL; Por su ubicación brinda la oportunidad de ser el punto de referencia en una de las intersecciones más transitadas de Escobedo NL.
- 2.4. Animol contempla aproximadamente 14,000 metros cuadrados de área rentable con locales de moda, servicios y restaurantes.

Animol LA PLAZA FAMILIAR, es considerado el  
**ÚNICO “LIFESTYLE & ENTERTAINMENT TOWN CENTER”**

Bienvenidos a Animol, La Plaza Familiar.

### 3. Ubicación



Con 150 m de frente a la avenida Raúl Salinas, vía principal de entrada y salida a Escobedo, N.L. brinda la oportunidad de ser el punto de referencia en una de las intersecciones más transitadas de Escobedo.



## 4. Glosario de Términos

- 4.1. En el curso de este Reglamento, y para claridad del mismo, se utilizan las siguientes definiciones:
- **Administración o Administrador:** La Administración de empresas es una actividad destinada a organizar los recursos empresariales, humanos y materiales, en vistas a la consecución de sus objetivos. Para ello se elabora un plan estratégico en miras a la misión o fin a largo plazo que la organización se propone.
  - **Arrendatario o Locatario:** Persona que por medio de un contrato de arrendamiento tiene derecho a usar un local.
  - **Construcción:** Significa aquella instalación, edificación o cualquier tipo de obra material que se realice en el local mediante la movilización y organización de personas, maquinarias y materiales.
  - **Contratista:** Persona física o moral que asume contractualmente ante el Arrendatario, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato. El contratista y su personal se obliga a respetar los reglamentos vigentes en la Plaza Comercial.
  - **Multa o Sanción:** Sanción que consiste en pagar una cantidad de dinero, impuesta por haber infringido una ley o haber cometido ciertas faltas o delitos
  - **Plano:** Representación esquemática a una cierta escala del proyecto de construcción que se pretende ejecutar en un local comercial.
  - **Reglamento de Construcción y Adecuaciones:** Es el presente documento técnico que tiene por objetivo fundamental proporcionar las normas y lineamientos de las remodelaciones y/o construcciones que se lleven a cabo en los locales.
- 4.2. Las anteriores definiciones podrán emplearse indistintamente en forma singular o plural sin alterar su significado.
- 4.3. Los demás conceptos y expresiones contenidos en este documento serán aplicados de acuerdo a su propio significado y en caso de duda o falta de claridad, serán interpretados y definidos por el Administrador.

## 5. Documentación previa

- 5.1. El locatario con su Arquitecto o responsable de la construcción agendará cita con el Administrador para recibir la siguiente información:
- Plano del local donde se muestren medidas, colindancias y puntas de servicios

con los que cuenta el Local.

- Reglamento de Construcción y Adecuaciones de Plaza Animol, anexo en el Contrato de Arrendamiento bajo la letra D.
- Carga eléctrica asignada, Ver Anexo A, de cuadro de cargas de cada local.

## **6. Revisión y Aprobación del Proyecto**

- 6.1. Cualquier construcción o remodelación de un Local debe ser presentado a la Administración para su autorización.
- 6.2. Sin excepción, antes de empezar la remodelación del local, se debe contar con planos finales autorizados con firma del Administrador.
- 6.3. Es responsabilidad del locatario y, de ser el caso, el arquitecto que este haya contratado, elaborar su trabajo con tiempo suficiente para que el Administrador efectúe una revisión preliminar y otras subsecuentes si resultaran necesarias, hasta llegar a la revisión final con planos ejecutivos
- 6.4. La información a entregar es la siguiente:
  - Planos arquitectónicos Esc. 1.50.
  - Planos de plafones indicando alturas, niveles, materiales, posición de luminarias y localización aproximada de sus difusores de ventilación, todo esto con la ubicación de la estructura secundaria de cada uno.
  - Cortes longitudinales y transversales indicando alturas interiores Esc. 1.50.
  - Fachadas y cortes indicando gráficos y anuncios, con especificaciones de materiales y acabados Esc. 1.20.
  - Muestras de materiales y colores montados en una tabla etiquetada.
  - Plantas arquitectónicas debidamente acotadas indicando:
    - Trazo de muros y cancelas interiores.
    - Ubicación de baño, mobiliario y equipo.
    - Acabados.
    - Ubicación de lámparas, difusores de aire o rejillas y toda instalación que sea visible.
    - Plano de instalaciones hidráulicas, sanitarias, detección y aire acondicionado.
    - Plano de tuberías de gas (en caso de requerirse).
    - Plano eléctrico, unifilar y alumbrado, contactos.
    - Plano distribución general.
    - Cuadro de cargas.
    - Plano drenajes.

- Peso y ubicación de mobiliario (mayor a 250 kg por m<sup>2</sup>), como libreros, cajas fuertes, etc.
  - Fecha estimada de inicio y terminación de los trabajos (programa de obra)
  - Inscripción en el I.M.S.S. del contratista para ejecución de obra.
  - Listado de personal que realizará los trabajos, junto con el pago del IMSS de cada uno de ellos.
- 6.5. Al momento de presentar el proyecto a la Administración para su revisión, se entregará constancia de su recepción en la que se indicará la fecha para que a partir de ésta, en un plazo de 10 –diez días hábiles, se dé por aprobado el proyecto, o bien, las recomendaciones para su corrección.
- 6.6. El proyecto debe presentarse con un juego impreso y en digital en formatos dwg. y pdf.
- 6.7. La Administración tendrá la facultad de designar un despacho externo que revise el proyecto para autorización, con costo al Arrendatario.
- 6.8. En caso de que el proyecto deba corregirse, se volverá a presentar para efectuar la revisión de los planos que tuvieron indicaciones de corrección, por lo que en un plazo no mayor a 5 –cinco días hábiles, se dará en su caso la aprobación final.
- 6.9. Una vez aprobado el proyecto, la Administración entregará constancia de aprobación por escrito, así como el juego de planos sellados y firmados, sin los cuales no podrá iniciar los trabajos.
- 6.10. La aprobación por parte del Administrador, es únicamente con el fin de verificar que los proyectos cumplan con los lineamientos aquí establecidos sin implicar con ello ninguna responsabilidad sobre el diseño, funcionamiento, seguridad de las instalaciones, compatibilidad con los sistemas instalados o cumplimiento de los Reglamentos o Normas Oficiales vigentes, ya que cada Locatario es el responsable del proyecto, diseño, cálculo, construcción, cumplimiento de las especificaciones, reglamentos y/o Normas Oficiales, así como por demoras en el proceso de construcción motivadas por la falta de cumplimiento o apego al proyecto.
- 6.11. Ningún proyecto será aprobado por el Administrador, si implica alguna modificación a la estructura, fachada de la Plaza Comercial o a las áreas comunes.
- 6.12. En caso de presentarse modificaciones o cambios al proyecto del Local durante el proceso de la obra, éstos deberán de ser comunicados a la Administración, quien evaluará si éstos se ajustan a los lineamientos de este Reglamento. Si todo aplica, se extenderá constancia de aprobación en un plazo máximo de 5 – cinco días hábiles, este proceso se repetirá por cada modificación que se presente.

- 6.13. Al término de la obra el Arrendatario debe entregar una actualización del proyecto donde queden registradas todas aquellas modificaciones que se hayan presentado en el proceso de la obra.

## **7. Antes del Inicio de obra**

- 7.1. Requisitos que deben cumplir antes de iniciar:
- Carta de liberación para inicio de Construcción (expedida por la Administración) una vez revisado y autorizado el proyecto.
  - Contrato de energía eléctrica.
  - Seguro de Construcción y responsabilidad civil.
  - Adecuación del baño interior provisional.
  - Comprobante de contratación con el proveedor autorizado de la instalación del sistema de detección interior.
  - Suministro del medidor de agua de Local. Solicitar con el Administrador la instalación sin costo por parte de personal de mantenimiento.
- 7.2. Una copia del plano autorizado se pegará en área visible dentro del Local para supervisión.

### **Privacidad de las Construcciones o Remodelaciones (barrera visual)**

- 7.3. Antes de iniciar los trabajos, el responsable debe instalar por la cara interior de la cancelería del Local un vinil micro perforado adherible que impida la visibilidad y confine los trabajos en el interior para reducir las molestias a los locales vecinos.
- 7.4. Si el local no cuenta con cancelería deberá instalar un tapial pintado con la cara exterior en color blanco, dicho tapial NO puede ir anclado al piso, únicamente a muros y elementos estructurales aprobados por la Administración.
- 7.5. Si el vinil o tapial se pretende con un diseño anunciando el giro, deberá enviarse a la Administración para su previa autorización. Evite enviar diseños con publicidad de terceros.
- 7.6. Está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio publicitario, como nombre del contratista, decorador, etc. en la fachada del local o cualquier otra área de la Plaza.

## **8. Disposiciones Generales de Inicio de Obra**

### **De las vialidades**

- 8.1. El límite máximo de velocidad dentro de la Plaza, es de 10 km/hr tal como lo

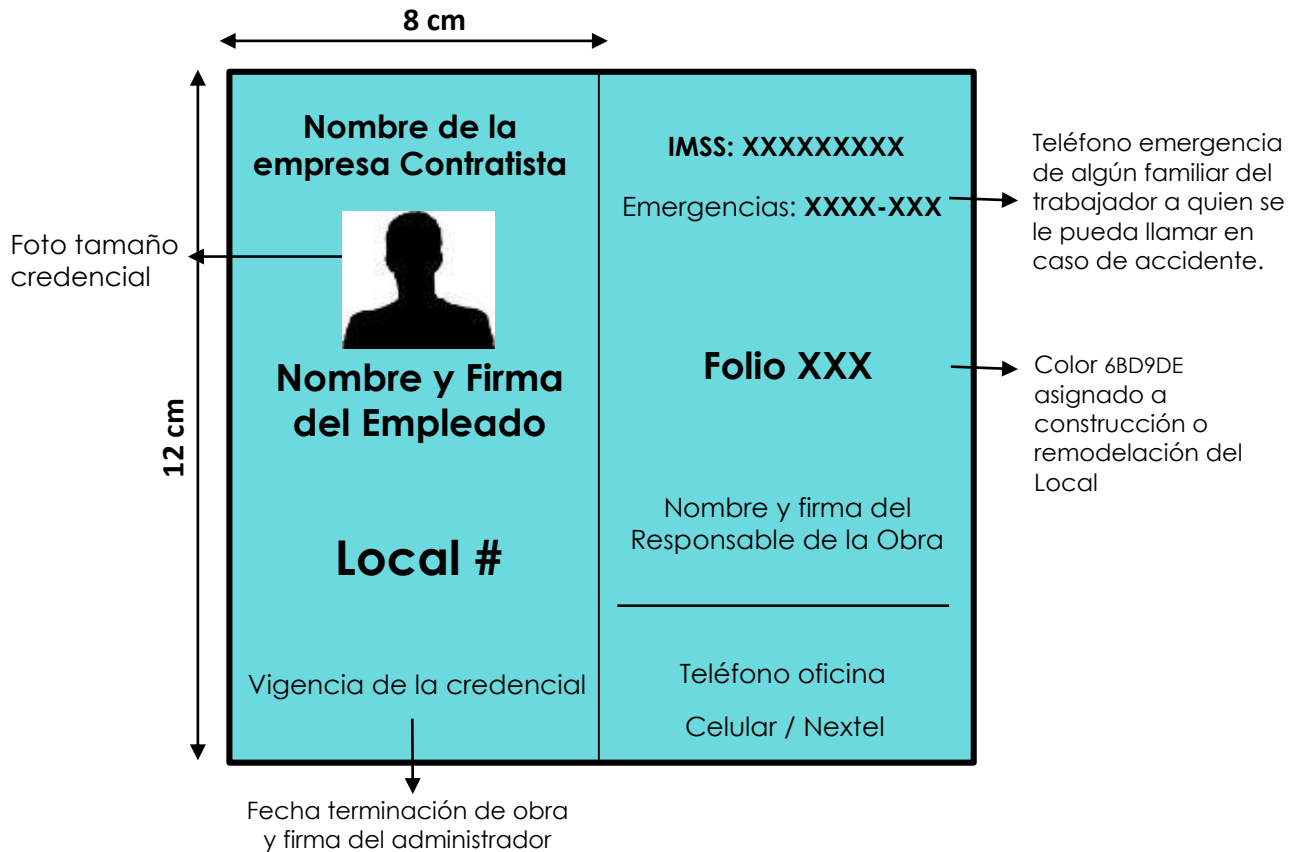
establece el Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

- 8.2. Los accesos tienen limitantes que debe considerar, ya que el peso máximo que soporta la losa es de 250 kg/cm<sup>2</sup> por lo que el camión de materiales que sobrepase este peso debe estacionarse afuera de la Plaza. El material se deberá trasladar hasta el elevador de servicio o escalera de emergencia, de acuerdo a las indicaciones del personal de Administración y de seguridad. No se permite trasladar material por elevador de pasajeros o escaleras eléctricas.
- 8.3. Queda prohibido en las vialidades o áreas de uso común:
  - Estacionar cualquier tipo de vehículo, salvo en los estacionamientos destinados para ello.
  - Lavar y/o reparar vehículos, salvo que dicha reparación sea indispensable para moverlo de la vialidad o área común.
  - Estorbar o entorpecer los accesos o salidas, la circulación vial y los pasos peatonales.
  - Arrojar basura.
  - Que los empleados descansen, fumen, se laven o tomen sus alimentos.
  - Las demás disposiciones que indique la Administración.

### **Control de Entrada**

- 8.4. El Arrendatario debe proporcionar por escrito a la Administración, la siguiente información:
  - Nombre de la persona autorizada para coordinar, dirigir y tomar decisiones sobre los trabajos.
  - Nombre de la empresa y cargo dentro de ella.
  - Dirección y teléfono de la empresa responsable de los trabajos.
  - Lista del personal que laborará en el local.
  - Fecha de inicio de los trabajos, tiempo estimado de duración de los mismos.
- 8.5. Las credenciales deben presentarse al Administrador para recabar firma.
- 8.6. El contratista debe enmarcar las credenciales para su conservación, los trabajadores deben portarlas en un lugar visible.
- 8.7. La empresa contratista debe entregar credenciales o gafetes a su personal. El diseño deberá pedirlo al Administrador.

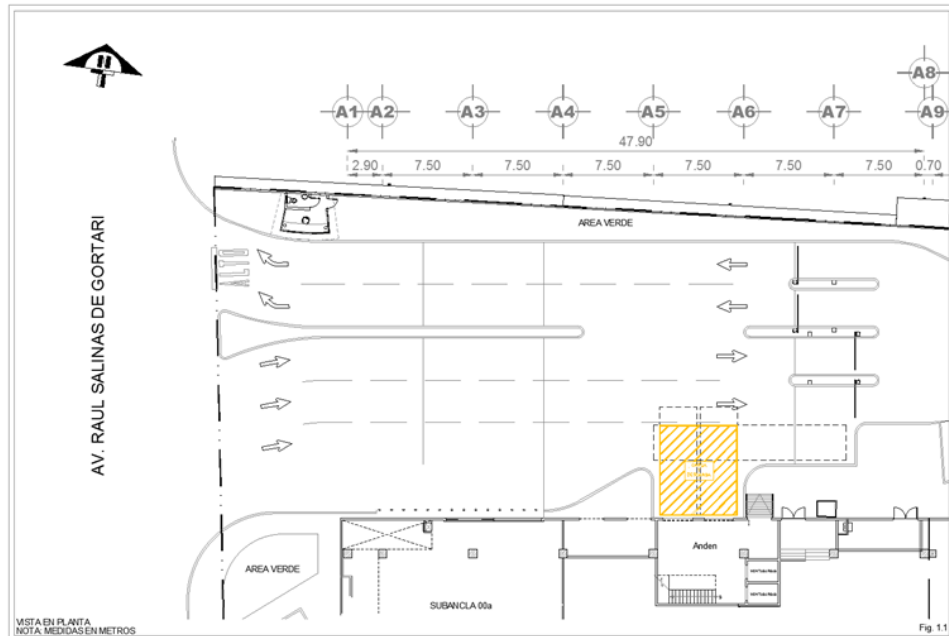




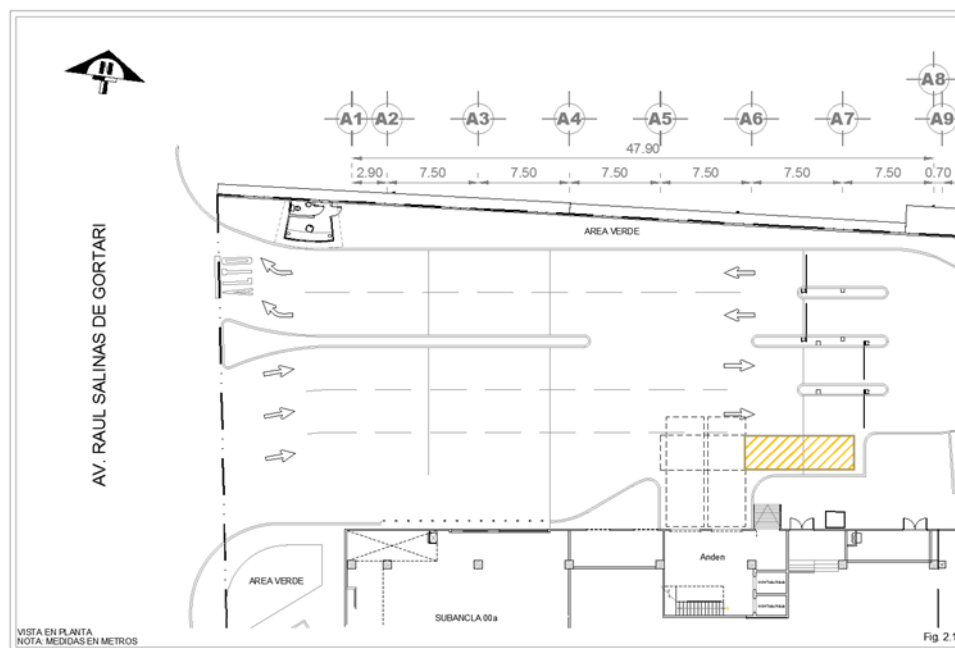
- 8.8. El trabajador debe mostrar al personal de seguridad, su credencial cada vez que ingrese a la Plaza, aun cuando sean varias veces al día. Este control permitirá verificar que no se quede ningún trabajador al finalizar el turno de trabajo.
- 8.9. La credencial es intransferible, si se sorprende a alguna persona prestando su credencial a otra para su ingreso, se recogerá y no se permitirá el acceso a ninguno de los dos empleados por espacio de 2 -dos días hábiles.
- 8.10. Las credenciales que hayan perdido su vigencia, se deben retirar por el personal de seguridad al ser detectadas. La empresa contratista debe de prever anticipadamente su vencimiento y el cambio de las mismas.
- 8.11. Cuando un empleado deje de laborar en la obra, el encargado de la empresa contratista será el responsable de destruir la credencial del trabajador.
- 8.12. Los empleados de obra, proveedores, prestadores de servicio, que hayan pasado por el filtro de seguridad, deben ingresar directo al Local en construcción, no se permite deambular en otras áreas comunes de la Plaza.
- 8.13. Los contratistas que entren en vehículo para descargar o cargar materiales, y requieran usar el elevador de servicio localizado en Planta Baja por acceso Raul

Salinas de Gortari, podrán ingresar sólo con transporte tipo estaquitas que no exceda los 2.20 m de altura.

El personal de seguridad indicará el lugar donde podrá estacionar el vehículo para realizar la maniobra (ver figura 1.1).



- 8.14. Si el transporte excede los 2.20 m, debe estacionarlo en las áreas destinadas de la Plaza y conducirse como lo indican las flechas para ingresar al área de trabajo (ver figura 2.1).



- 8.15. Sólo se permitirá el acceso de contratistas y personal de obra de los Arrendatarios que estén al corriente en el pago de sus obligaciones con la Plaza.

### **Ejecución de Obras de Construcción**

- 8.16. Está prohibido introducir y consumir bebidas alcohólicas y sustancias psicotrópicas, llegar con aliento alcohólico o en estado inconveniente. No se permitirá el paso a quien se detecte bajo el influjo de las mismas. La contravención a estas disposiciones generará una sanción al Arrendatario y la reincidencia la prohibición definitiva al acceso a esa persona
- 8.17. Los contratistas deben cuidar que su personal no dañe los acabados e instalaciones de las áreas por donde transiten o se transporten materiales y equipos de cualquier índole. El daño que se cause a las instalaciones en general, imputable al o los contratistas, debe repararse a la brevedad por cuenta exclusiva de los mismos y entregar las áreas reparadas a satisfacción de la Administración.
- 8.18. El Arrendatario es el único responsable del buen cuidado y uso de los materiales, equipos y herramientas que se introduzcan para la Construcción o adecuación de su propiedad, por lo que debe mantener bajo resguardo adecuado los mismos, ya que la Administración no es responsable de la Construcción dentro o fuera de las horas de trabajo de ninguna Construcción en particular.
- 8.19. Todos los materiales y/o equipos deben almacenarse precisamente dentro de la propiedad privada de cada Local, para no obstaculizar las áreas de circulación.
- 8.20. No se permite que el personal de obra labore sin camisa, pantalones, zapatos o en pantaloncillo corto.
- 8.21. El personal de obra debe tomar sus alimentos a temperatura ambiente (sin hacer uso de fogatas), descansar dentro del Local en el que esté trabajando, ser responsable de recolectar la basura generada y colocarla en un depósito para este fin. El retiro de dicho depósito de basura correrá por cuenta del Arrendatario o responsable de la obra. No se permite depósito de basura de obra o escombro en otros Locales, áreas comunes o contenedores de la Plaza.
- 8.22. Todos los materiales sobrantes y escombros deben acumularse debidamente encostados para que sean retiradas en un solo viaje por el contratista. El escombro debe ser retirado de la Plaza en el horario y lugar autorizado por el Administrador. Queda prohibido el uso de tinas o botes para el retiro de escombro.
- 8.23. No está permitido hacer mezclas de materiales sobre áreas comunes, a la persona que sea detectada se le retirará de la Plaza y no se le permitirá el acceso hasta que la empresa responsable del trabajador haya reparado el daño. Sólo podrá realizar mezclas en hojas de triplay o equivalente en el interior

del local.

- 8.24. Los trabajadores del contratista deben limpiar el frente del Local, áreas de servicio, circulación y todas las áreas por donde hayan dejado residuos o materiales, esto obligatoriamente antes de retirarse de la Plaza.
- 8.25. Los trabajadores de un Local que se sorprendan inspeccionando o deambulando en otras áreas serán retirados por el personal de seguridad y reportados a su contratista. No se les permitirá la entrada al siguiente día hábil.
- 8.26. Cualquier persona que se encuentre substrayendo material, objetos, herramienta, equipo, etc. de cualquier otra Construcción que no le corresponda, será consignado de inmediato a las autoridades competentes sin consideración alguna.
- 8.27. Es responsabilidad del contratista o Arrendatario dar aviso inmediato a la Administración de cualquier accidente que sufra su personal. El o los contratistas asumen toda la responsabilidad de atención al accidentado, así como su traslado a las Instituciones hospitalarias cuando sea este el caso. La Administración no se hace responsable por ningún accidente o fallecimiento que ocurra dentro de la propiedad.
- 8.28. El personal de obra no debe utilizar los baños de clientes que se localizan en el nivel 1 de las áreas comunes; en caso de que se sorprenda a algún trabajador haciendo caso omiso a esta restricción, se aplicará multa al contratista por \$3,000 (tres mil pesos 00/100 mn) y no se le permitirá la entrada al trabajador en los siguientes dos días hábiles.
- 8.29. La Administración se reserva el derecho de negar acceso al personal que haya causado, cause o pudiera causar problemas en la realización de trabajos dentro de la Plaza, lo anterior también se aplica para las obras que no se estén realizando con el debido apego a las autorizaciones otorgadas; al normalizarse y regularizarse lo procedente, se otorgará nuevamente el acceso al personal de cada obra en particular.
- 8.30. Se prohíbe instalar cables fuera de los tableros asignados en las líneas de Comisión Federal de Electricidad ("diablitos")
- 8.31. La Administración se reserva el derecho de designar a un supervisor con la atribución de vigilar y supervisar que las obras de Construcción se realicen conforme al proyecto ejecutivo autorizado y conforme a lo establecido en este instrumento. En consecuencia, el supervisor, queda expresamente facultado para adoptar las medidas o resoluciones generales o particulares que estime convenientes, a fin de vigilar la observancia del presente ordenamiento, así como de proteger a los demás Arrendatarios o a terceros en sus personas o sus bienes y de evitar daños o deterioros a los bienes comunes.
- 8.32. Durante su Construcción, es responsabilidad del Arrendatario la limpieza y cuidado de las áreas y bienes comunes de la Plaza, por lo que cualquier

afectación en éstas por parte de los proveedores de materiales o por el personal de Construcción deberá ser corregida de inmediato con costo al Arrendatario. En caso de que las reparaciones no sean efectuadas a satisfacción de la Administración o en el supuesto que no se hagan, el Administrador procederá de inmediato a su arreglo, con un cargo del 150% del costo final.

- 8.33. Se permitirá estacionar vehículos relacionados a la obra, para cargar o descargar materiales, solamente durante los horarios de trabajo autorizados, en caso contrario se deberán estacionar afuera de la Plaza.
- 8.34. Dependiendo de la ocupación de la Plaza, se podrán asignar cajones de estacionamiento para contratistas o trabajadores. Si algún contratista o proveedor deja su vehículo en lugares para clientes, discapacitados o privados, será retirado con grúa con cargo al infractor.
- 8.35. No están permitidos radios o equipos de sonido en la Plaza por parte de trabajadores o contratistas.
- 8.36. Se le solicita al contratista responsable de la obra, hacer énfasis en el respeto de los trabajadores hacia los clientes y usuarios, evitando en todo momento silbidos, refranes o palabras ofensivas que dañen la moral o las buenas costumbres; esta falta se amonestará con la salida del personal de obra.
- 8.37. Por ningún motivo está permitido que el contratista o sus trabajadores realicen perforaciones en el piso, sin excepciones. En caso de ser necesarios dichos trabajos deberán ser validados y aprobados previamente por el Administrador.

### **Sanitarios Móviles**

- 8.38. Está prohibida la instalación de sanitarios móviles dentro de los Locales y/o en las áreas comunes, el contratista debe realizar la instalación provisional en el lugar asignado por el administrador para que los trabajadores y proveedores puedan usarlo.

### **Suspensión voluntaria de la obra**

- 8.39. En caso de que el Arrendatario requiera suspender por un período mayor a dos semanas la ejecución normal de las obras, deberá sujetarse a lo siguiente:
  - Dar aviso previo y por escrito a la Administración.
  - Mantener la Construcción limpia de escombros, cascajo y basura en general.
  - Los materiales de Construcción no utilizados deberán mantenerse ordenados dentro de su bodega o Local.
  - Así mismo, deberá cumplirse con cualquier otra determinación general o particular que expida la Administración de la Plaza, a fin de que la obra

inconclusa no cause daños, perjuicios, riesgos, detrimento estético general o cualquier otra situación análoga.

- 8.40. La suspensión de la obra no puede ser mayor a 2 semanas.

#### **Terminación de Obra**

- 8.41. A partir de la fecha de aprobación del proyecto, la obra deberá ser concluida en el término dado por el contratista, de no ser el caso, se deberá avisar a la Administración de la prórroga de la construcción o remodelación.
- 8.42. Una vez finalizada la obra, el Arrendatario debe avisar por escrito a la Administración.
- 8.43. La fecha estimada de ocupación deberá notificarse con anticipación no menor a 24 horas para hacer la reserva de mudanza, apoyo por el personal interno para la coordinación de uso de elevador.

#### **Apertura del Local**

- 8.44. Todos los proyectos y permisos internos para la apertura y puesta en operación del Local, deberán ser aprobados por escrito por el Administrador y ningún Arrendatario podrá abrir al público si no cuenta con dicha aprobación.
- 8.45. Dentro de los puntos revisados para la aprobación está la prueba del sistema de detección y la entrega de los planos finales.
- 8.46. El Arrendatario se obliga a obtener y mantener vigentes, de las autoridades correspondientes, los permisos y licencias necesarios para la instalación, operación y funcionamiento del giro que operará en su Local.
- 8.47. Así mismo, en el caso de restaurantes, deberán contar con permiso de alcoholes (si aplica), ruta de evacuación interior, extintores y Plan de Contingencia solicitado por Protección Civil del Estado.
- 8.48. En ningún momento la Administración de la Plaza será obligado solidario de los permisos que se obtengan a través de las autoridades correspondientes.

## **9. Contratación de Servicios**

### **Energía Eléctrica**

- 9.1. Para iniciar labores de Construcción, es condicionante entregar copia del contrato de CFE.
- 9.2. Es necesario para el suministro de energía eléctrica durante el desarrollo de los

trabajos de Construcción que el Arrendatario solicite la conexión de su servicio definitivo en Comisión Federal de Electricidad. La Administración proporcionará la carta autorización y carga asignada.

**Gestor autorizado para realizar la verificación y contratación de CFE.**

Empresa: Dinámica en Electricidad S.A. de C.V.

Oficina: 83-75-10-50 y 83-72-00-99

Nombre: C.P. Claudia Contreras Rodríguez

Celular: 811-690-8447

Correo: claudia.contreras@dinelec.com.mx

- 9.3. En caso de que el personal que efectúe los trabajos asignados por algún Arrendatario o su Contratista, sea sorprendido tomando corriente de los tableros generales, es responsabilidad del Arrendatario los daños y perjuicios que se ocasionen, debiendo absorber el costo que se genere por la reparación o corrección de los mismos y consumo del servicio, desconectándose inmediatamente.
- 9.4. No se apoyará al Arrendatario que no haya pagado su recibo, para dar propinas o sobornar a los responsables de ejecutar el corte de energía.
- 9.5. Mientras la Plaza no cuente con el contrato definitivo de CFE, el Arrendatario solicitará directamente al Desarrollador el punto de suministro que éste le indique.

**Suministro de Agua**

- 9.6. La Plaza cuenta con una conexión de agua troncal de la red general del sistema de Agua y Drenaje hasta la cisterna y de ahí se distribuye a los Locales, La Administración de la plaza proporcionará el medidor a cada local, dicha instalación será a cargo de cada arrendatario.
- 9.7. Para medir el consumo de agua y detectar fugas de manera temprana, el personal de mantenimiento registrará la lectura inicial en presencia del Arrendatario y a partir de ella la Administración realizará cobro mensual en base al consumo.
- 9.8. El Arrendatario o contratista es responsable del uso que se dé al agua, así como los daños que se ocasionen a las áreas comunes y a los Locales, como puede ser por llaves que se hayan dejado abiertas o bien por fallas en las ampliaciones correspondientes a las instalaciones hidráulicas y/o sanitarias.
- 9.9. El precio por m<sup>3</sup> será de acuerdo a la categoría comercial contratada por la Plaza.

### **Gas**

- 9.10. Se entregará un plano con la ubicación del medidor de gas para los Locales Comerciales que tengan destinado uno.
- 9.11. El Arrendatario realizará las gestiones para contratar el servicio con Gas Natural y será responsabilidad su uso y su pago por consumo.
- 9.12. La toma de gas se ubicará en el interior de su área, según se indique el plano de levantamiento que se entregará al Arrendatario por la Administración.
- 9.13. Cada Local Comercial con gas deberá instalar en un lugar visible y de fácil acceso una válvula de servicio dentro de su Local.
- 9.14. Cada Arrendatario deberá entregar al Administrador una copia de que realizó la prueba de hermeticidad en tuberías por medio de una unidad verificadora certificada (UV).

#### **Gestor autorizado para realizar la verificación y contratación de Gas**

Empresa: Dinámica en Electricidad S.A. de C.V.

Nombre: C.P. Claudia Contreras Rodriguez

Oficina: 83-75-10-50 y 83.72-00-99

Celular: 811-690-8447

Correo: claudia.contreras@dinelec.com.mx

### **Instalación para Telefonía y Medios.**

- 9.15. Plaza Animol instalará la red particular de cada local que provendrá de la acometida general donde se encontrarán los distintos carriers de la localidad.
- 9.16. La distribución telefónica interior debe realizarse respetando los espacios y canalizaciones indicadas en el plano de levantamiento entregado al Arrendatario.
- 9.17. El servicio podrá contratarse con el proveedor de su preferencia que exista en el carrier.

### **Instalación de Señal de Televisión**

- 9.18. La contratación de los servicios de telefonía, internet y televisión de paga son por parte del Arrendatario, existe un tubo en la parte superior de su Local para que los prestadores hagan sus cableados desde el site hasta el interior de cada Local.
- 9.19. Toda la tubería a utilizar en las canalizaciones para Locales deberá ser tipo conduit metálica de pared delgada o pared gruesa, con diámetro mínimo de 19 milímetros y cajas metálicas galvanizadas.



## 10. Horario para Construcción o Adecuación de Locales

10.1. Horario para realizar trabajos:

**Lunes a Viernes 8:00 pm a 10:00 am**

**Sábado, domingo y días festivos no se permite trabajar**

Nota: Las demoliciones, ruidos fuertes y cortes en horario especial de lunes a viernes de **2:00 am a 8:00 am**

10.2. Durante el día se podrán realizar trabajos ligeros (pintura y limpieza) y no se podrán hacer ruidos que perturben el ambiente como el uso de cortadoras, compresores, rompedoras, etc. En caso de infringir esta regla, el personal de seguridad tendrá la facultad de retirar al personal de Construcción y negar el acceso el siguiente día hábil o hasta que se presente el contratista responsable. Todos los Locales deberán estar vacíos a las 6:15 am

10.3. No se permitirá laborar en días festivos, a menos que sea una emergencia. El ingreso deberá autorizarlo el Administrador.

10.4. Los horarios establecidos se respetarán y ningún trabajador entrará antes de la hora señalada. Los trabajadores que lleguen temprano deberán esperar la hora de entrada y mientras lo hacen no podrán estar sentados o acostados en las banquetas, deberán permanecer fuera de las instalaciones de la Plaza.

10.5. Los proveedores de materiales deben sujetarse al siguiente horario.

**Lunes a Viernes 8:00 pm a 6:00 am**

10.6. No está permitido que los empleados de obra permanezcan dentro del Local fuera del horario de trabajo.

## 11. Uso del Elevador de Servicio

11.1. El elevador de servicio se ajustará a los horarios de trabajo establecidos en este Reglamento.

11.2. El uso de elevador de servicio se hará conforme a llegada, si el elevador está en uso deberá subir el material por escaleras de emergencia o esperar turno.

11.3. En la Administración se llevará una bitácora de uso de elevador de servicio, donde el contratista podrá reservar el horario en el que recibirá el material para evitar pérdida de tiempo. Si el proveedor se retrasa, sólo se le esperará 5 minutos y de ahí se dará permiso de uso a quien esté en fila de espera.

11.4. En los elevadores de pasajeros no se podrá trasladar material, cajas, bultos, etc ni se podrán subir los proveedores o empleados de Construcción. Estos elevadores son para uso exclusivo de Arrendatarios y sus visitantes. A quien se detecte haciendo mal uso de los elevadores de pasajeros se les sancionará no permitiéndoles la entrada al inmueble el siguiente día hábil y el pago de multa

- de \$5,000 (cinco mil pesos 00/100 mn). La multa aplica por persona por evento.
- 11.5. Los trabajadores deben cuidar la cabina y no retirar la protección o dañar el techo, puertas o botoneras. por lo que cualquier afectación en éstas por parte de los proveedores de materiales o por el personal de Construcción deberá ser corregida de inmediato con costo al Locatario. En caso de que las reparaciones no sean efectuadas a satisfacción de la Administración o en el supuesto que no se hagan, el Administrador procederá de inmediato a su arreglo, con un cargo del 150% del costo final, al Arrendatario de la Construcción responsable.
  - 11.6. Para evitar daños en el interior de la cabina de elevadores, el equipo y mobiliario voluminoso o que exceda el peso permitido debe trasladarse por escalera.
  - 11.7. Dimensiones del elevador de servicio (montacargas):

Ancho de puerta:	0.90 m
Alto de puerta:	2.10 m
Cabina interior:	1.20 m ancho x 2.10 m largo X 2.20 m alto
Peso máximo:	1,125 Kg (15 personas)

## 12. Normas de Diseño y Construcción

### Estructura

- 12.1. No está permitida la demolición de elementos estructurales como son columnas, traveses y losas, tampoco cualquier trabajo que implique el deterioro de algún elemento estructural (ranuras, perforaciones, huecos, etc.)
- 12.2. En caso contrario, la Administración está facultada para suspender los trabajos, hasta analizar las posibles consecuencias, deslindar responsabilidades y en su caso, contratar los estudios de peritos o consultores especializados, reparación efectiva y garantizada de los elementos dañados; todo lo anterior por cuenta y cargo del Arrendatario.
- 12.3. No se permite colgar de la estructura ningún tipo de elemento que pueda afectarla, solamente tirantes para soportar falso plafón, colgantes de tuberías, de instalaciones y soportería de lámparas (para perforaciones en losa ver figura 3.1). En caso de requerir alguna estructura especial o secundaria, será necesaria la aprobación escrita de la Administración.
- 12.4. Ventanales o áreas de fachada, incluso marquesinas no pueden alterarse en ninguna circunstancia.
- 12.5. Solo está permitido anclar el anuncio del local en la estructura de la pechera sobre el cancel de la fachada, no está permitido anclar algún otro tipo de elemento a esta.

### **Demoliciones**

- 12.6. No se permite efectuar ningún tipo de demolición que afecte la estructura de la Plaza, columnas, traveses, losa o que alteren la fachada del Local.
- 12.7. En el caso de tener la intención de cambiar el piso instalado se deberá analizar por la Administración si se aprueba y la forma de retirarlo.

### **Albañilería**

- 12.8. En los muros medianeros (interiores) queda prohibido el uso de yeso, sólo se permitirá usar tabique, tabicón, tabla roca, panel W o cualquier muro prefabricado que cumpla con las características de estabilidad y peso volumétrico; y éstos deberán quedar desligados a la estructura mediante materiales de tipo compresible (celotex, poliestileno o similar) de 3 centímetros de espesor y no se permitirá que se anclen en las columnas elementos tales como dadas o cerramientos de concreto. Se sugiere dejar castillos junto a columnas para hacer anclaje de cerramientos y no ranurar las columnas.
- 12.9. Para el anclaje del acero para castillos deberá no ser mayor a 5 cm contando el empastado y se recomienda que se ubiquen en las nervaduras de la losa. Se sugiere utilizar adhesivo químico tipo HILTI o similar. En ningún momento se podrá afectar la losa.
- 12.10. En el caso de muros divisorios se deberán respetar los lineamientos establecidos en el inciso de Fachadas. Cuidar el color en el muro divisorio y usar costillas de vidrio de 25 cm doble y el canto del muro, frente al vidrio de fachada.
- 12.11. Si debido a la instalación sanitaria o por diseño arquitectónico se tenga que elevar el nivel de piso, éste se podrá dar a través de rellenos con una limitante máxima de 100 kilogramos por metro cuadrado incluyendo el firme, acabado y mobiliario, o bien, con pisos falsos que no sobrepasen la carga antes señalada. Esto aplica al interior del Local respetando el nivel de piso terminado final el cual se indica en la figura 4.1 en la sección de pisos del presente reglamento.

### **Tapanco**

- 12.12. No se permite construir tapancos en el interior del Local.

## **13. Acabados**

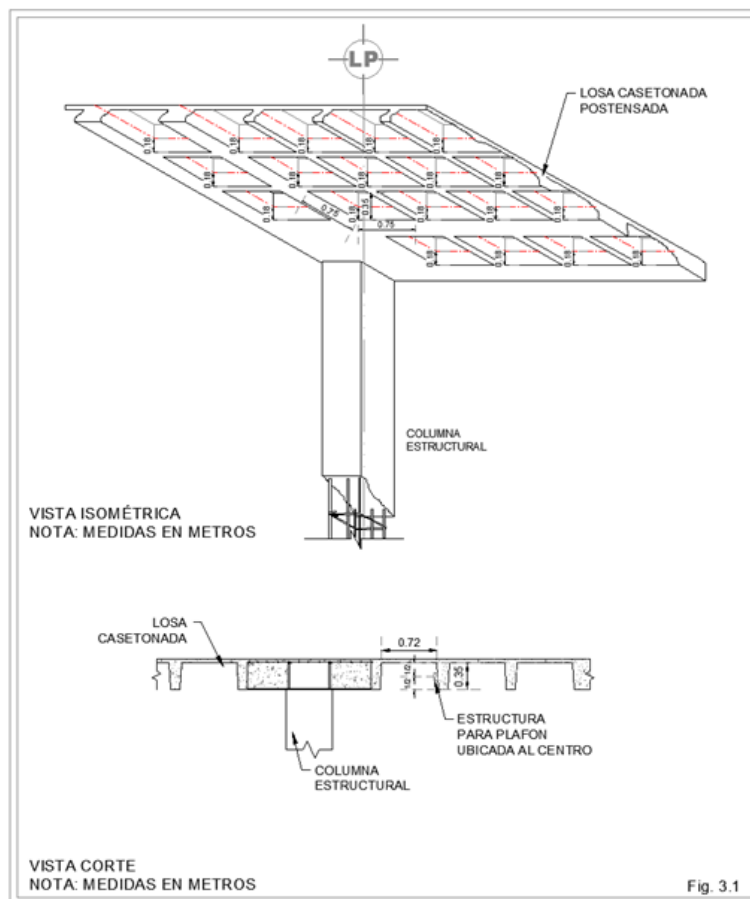
- 13.1. Las medidas de los locales están a ejes. El área de los locales se define a centro de muro en muros compartidos y a paño exterior en muros sin compartir. Los muros colindantes serán de block de concreto con espesor de 15 cm. El local

se entrega en obra gris, sin acabados. En posteriores entregas con los acabados que deje el Arrendatario anterior.

- 13.2. El alineamiento de la fachada en todos los casos será a paño exterior, o sea que la puerta o cualquier tipo de división estará colocada dentro del Local.

### **Plafones**

- 13.3. Todas las preparaciones para soportería de plafones debe quedar localizadas en elementos de concreto, columnas y traves, en el área de la losa las perforaciones estarán permitidas siempre y cuando éstas no rebasen las 2" de profundidad; no se permite anclar, colgar o soportar plafones en tuberías e instalaciones; en casetones sólo está permitido realizarlas al centro del alma del casetón (18 cm) (ver figura 3.1)



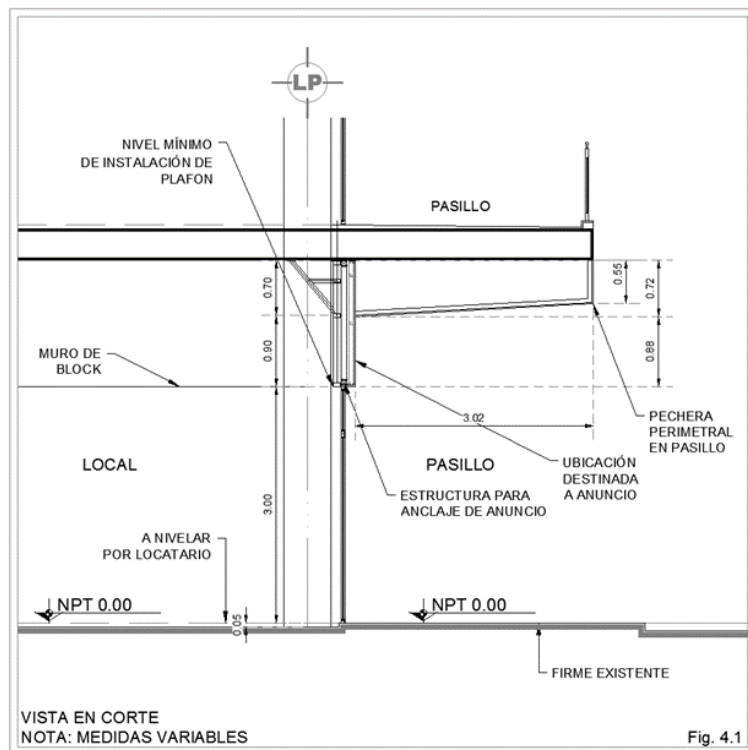
- 13.4. Se recomienda construir perimetralmente en los plafones juntas de dilatación que permitan al plafón absorber cualquier desplazamiento de la estructura.
- 13.5. Para el diseño de los plafones, no está permitido:
- Fijar en ninguna forma plafones o cualquier otro elemento al aluminio que

forma parte de cancelas de las fachadas.

- Dejar que el nivel de remate del plafón contra fachada sea más bajo que el nivel inferior del primer perfil horizontal de aluminio, o en su caso rematar con un cajillo.
- Tener energía eléctrica en cajillos o cortineros que den hacia la fachada, así como luces interiores dirigidas hacia la fachada o en color diferente al blanco.

### Piso

- 13.6. El piso de los Locales podrá ser de cualquier material que elija el Arrendatario, ya sea alfombra, mármol, granito, cerámico, terrazo, madera o cualquier otro material siempre y cuando su peso máximo no exceda a 250 kg por m<sup>2</sup> incluyendo firmes o rellenos y respete el NPT.
- 13.7. Bajo ninguna circunstancia está permitido las perforaciones en piso, de ser estrictamente necesario, dichas perforaciones deberán ser validadas y aprobadas previamente por el Administrador.
- 13.8. El nivel de piso terminado oficial de la Plaza es el de áreas comunes y será base para toda continuación de piso en los Locales. En ningún caso se permitirán escalones, tropezones, rampas, tapetes, alfombras etc., en la entrada del local comercial originados por diferencias del nivel de piso terminado entre el comercio y los pasillos de circulación. (ver figura 4.1)



- 13.9. Antes de colocar el piso terminado en las áreas húmedas, es necesario que se impermeabilice para que de esta manera se garantice el sellado e impermeabilidad del piso, esto con el fin de dar a cada Locatario la seguridad de que no existan filtraciones de los Locales superiores ni de los propios a pisos inferiores.
- 13.10. Las instalaciones hidráulicas deben realizarse obligatoriamente arriba de la losa, colocando doble piso. Estas áreas deben contar con coladera y delimitarse perimetralmente para que en un derrame no afecte el interior del piso. Queda estrictamente prohibido hacer instalaciones hidrosanitarias debajo de la losa del área privativa.

### **Fachadas**

- 13.11. Las siguientes son consideraciones que se deben tomar en cuenta para no afectar el aspecto de las fachadas:
- Todas las divisiones interiores dentro de los Locales que lleguen hacia la fachada de cristal lo deben hacerse siempre con respecto a la ubicación de los manguetes de aluminio, es decir, no se permite tener muros que rematen directamente contra los cristales de la fachada. Siendo necesario presentar para su aprobación a la administración, detalles del tipo de cierre a utilizar entre muros y manguetería de aluminio.
  - En caso de que en el proceso de decoración de los Locales, el personal contratado por el Arrendatario o sus contratistas, rompieran alguna costilla de vidrio o cristal de la fachada, este debe de ser reemplazado por la Administración, debiendo cubrir el Arrendatario el costo que esto origine.  
Tipo de cristal instalado:  
Color: Claro  
Espesor: 12 mm
  - Se debe de respetar en los manguetes y costillas de cristal doble de fachada mínimo 25 cm. de separación contra cualquier elemento que se requiera instalar.
  - No se permite tapar los vidrios por la cara interior con elementos como tabla roca, madera, lámina, microperforados, acabado esmerilado, cambiar vidrios, pintar o colocar películas adhesivas o letreros que modifiquen el aspecto exterior del vidrio.
- 13.12. Se podrán utilizar viniles con previa autorización por parte de la Administración a quién debe entregarse fotomontaje de diseño, medidas y ubicación.
- 13.13. No se permite cambiar el color, tapar o cubrir el faldón sobre la cancelería.
- 13.14. Con el fin de conservar la uniformidad en el aspecto de la fachada, todas las cortinas metálicas del Food Court que dan al exterior deben ser enrollables en

su parte superior, con la siguiente especificación:

Tela: Duela perforada galvanizada calibre 20  
Color: Gris Std por ambos lados  
Marca: Cookson  
Modelo: Service, 2-5/8" SCREEN GUARD

### **Persianas**

- 13.15. Está permitido la colocación de persianas al interior del local, siempre y cuando, estén ancladas a su propia estructura metálica, no se permite en anclaje a la estructura de la pechera existente.
- 13.16. El diseño de las persianas debe ser aprobado previamente por la Administración de la Plaza.

### **Criterios Generales de Iluminación**

- 13.17. Los locatarios son responsables de toda la iluminación de sus locales.
- 13.18. La iluminación exterior no está permitida, excepto la luz central de los accesos remetidos en el plafón de cada local así como la iluminación del anuncio
- 13.19. La luz central remetida no producirá resplandor, ya sea real o reflejada, al espacio público.
- 13.20. Las lámparas deberán estar remetidas en huecos lo bastante pequeños para que éstas no sean visibles desde un ángulo de 45 grados.
- 13.21. Los aparadores tendrán iluminación diseñada e instalada de tal manera que no produzca resplandor al espacio público.
- 13.22. Todos los aparadores estarán iluminados durante las horas en que el local permanezca abierto.
- 13.23. La iluminación fluorescente será permitida.
- 13.24. Los rieles de iluminación no deben ser visibles desde el área común de la Plaza.
- 13.25. Todos los letreros deben ser compatibles con el resto del local y deberán reflejar un diseño único. No se permitirá en ningún caso la interconexión de instalaciones de un local a otro.

### **Aislamientos Acústicos**

- 13.26. Dentro de algunos Locales existen cubos de instalaciones con bajadas de aguas negras y pluviales que se sugiere sean recubiertas con algún aislante acústico (ya sea el cubo o las tuberías).

- 13.27. Los Locales que por su función puedan ocasionar contaminación ambiental por exceso de ruido al resto de los ocupantes de la plaza se deberá entregar un proyecto acústico específico que detalle los sistemas a utilizar para no sobrepasar los decibeles reglamentados por Municipio y por el contrato de Arrendamiento.
- 13.28. Queda prohibido usar el cubo de instalaciones como área de almacenaje, por lo que cualquier daño será reparado con cargo al Arrendatario. La Administración no es responsable de los daños que puedan ocasionarse a los materiales o elementos que tenga el interior.

#### **Materiales nocivos y olores fuertes**

- 13.29. Está prohibido el uso de aquellos materiales considerados como nocivos para la salud o que representen un alto riesgo. Si Seguridad los considera nocivos no permitirá el acceso, salvo autorización por escrito del Administrador.
- 13.30. En el caso de aplicar productos como pintura, selladores, resistol, curacreto auto nivelantes o similares, deberán avisar a la Administración y presentar una solución de secado y extracción de olores. De preferencia realizar estas actividades el sábado.

## **14. Instalaciones**

#### **Instalación Eléctrica de locales tipo sub-ancla**

- 14.1. Los locatarios harán, a su costo, toda la instalación eléctrica para la operación de su negocio, de acuerdo al proyecto, especificaciones y cargas autorizadas por la administración y por la Delegación Regional correspondiente.
- 14.2. Dicha instalación debe hacerse de manera aparente, sobre los muros actualmente instalados con tubería rígida tipo conduit pared gruesa" Galvanizado y bien soportada (por norma de la Plaza, no se permitirá tubería de plástico o PVC), utilizando material nuevo de la mejor calidad y mano de obra de primera.
- 14.3. Será por cuenta de los locatarios las unidades de iluminación, interruptores, switches, etc. que ocupen en el interior del local.
- 14.4. La canalización desde el cuarto de medidores de CFE, será la sección que determine el cálculo en base a condiciones normales, en el caso de que por alguna razón especial sea necesaria una mayor sección, se solicitará por escrito y se cambiará bajo las siguientes bases:
  - Si aún no instala la canalización, se cobrará al locatario la diferencia del costo.



- Si ya está instalada la canalización, se instalará la requerida totalmente nueva y el locatario pagará el total de esta nueva instalación, ya que la tubería inicial quedará "muerta", es decir, sin usar.
- 14.5. En sus instalaciones eléctricas se deberán instalar el calibre del cable adecuado a las cargas del local, se deberá presentar el cuadro de cargas debidamente balanceado, el diagrama unifilar, el cuadro de materiales y las especificaciones apegadas a las normas eléctricas.
- 14.6. La carga disponible por metro cuadrado en cada local se indica en el cuadro de cargas entregado a cada locatario según sea su local, cualquier carga adicional que se tenga tendrá que estar validada por la administración. Si no es válida, cualquier daño será responsabilidad del inquilino.
- 14.7. La línea de alimentación general se instalará desde el cuarto de medidores de CFE hasta la entrada de cada local comercial.
- 14.8. Ninguna sub-ancla cuentan con cableado.

#### **Instalación Eléctrica de locales**

- 14.9. Con la finalidad de establecer un criterio de instalación y diseño para cada servicio independiente y que no sea modificado el concepto original, a continuación se enumeran las condiciones mínimas para la instalación eléctrica en interiores de los Locales, haciendo notar que los puntos siguientes no deben alterar las Normas Oficiales vigentes en el momento de la ejecución.
- 14.10. La instalación eléctrica del Local inicia a partir de un interruptor general tipo termo magnético (como protección principal) que se encuentra en la concentración de medidores, e interruptores en las áreas asignadas.
- 14.11. Dentro del Local debe considerarse un espacio para ubicar el centro de carga de acuerdo a las necesidades del proyecto aprobado por la Administración.
- 14.12. Todos los contactos deben ser del tipo polarizado y con conexión a tierra, los contactos de los baños además deberán contar con una protección diferencial de falla a tierra.
- 14.13. Todas las conexiones de tierra se deberán hacer a la línea de tierra localizada dentro del tablero de cada Local.
- 14.14. El alimentador general del tablero fue calculado con una caída de tensión máxima del 3%, por lo que los circuitos derivados del tablero general (circuitos de alumbrado y contactos) no debe exceder la caída de tensión del 2%; para el tablero de servicios y el de cocina, sus circuitos derivados no deben exceder el 1.5% para no rebasar el 5% indicado en la Norma Oficial vigente a la fecha.
- 14.15. Para la alimentación eléctrica de las luminarias empotradas en plafón, se debe

considerar tubo flexible tipo Zapa o similar con diámetro no menor de 13 mm. No se puede usar cable de uso rudo ni contactos colgantes.

- 14.16. La carga no debe rebasar a la asignada para el Local. La administración no puede autorizar carga adicional.
- 14.17. El suministro e instalación de cableado de fuerza principal para los locales, corre por cuenta de la Plaza.
- 14.18. El suministro e instalación de cableado de fuerza principal, equipamiento de subestación de los locales tipo sub anclas, corre por cuenta de cada locatario.

### **Instalación Hidráulica**

- 14.19. Cada local comercial cuenta con una salida de agua potable tipo CPVC (Termo fusionada tuboplus) de 3/4" de diámetro y con una presión de 2.0 a 3.5 Kg. /cm<sup>2</sup>. Sus instalaciones deberán seguir las mismas normas de Plaza Animol.
- 14.20. Cada Kioscos cuenta con una salida de agua potable tipo CPVC (Termo fusionada tuboplus) de 1/2" de diámetro. Sus instalaciones deberán seguir las mismas normas de Plaza Animol.
- 14.21. Todos los locales comerciales cuentan con una salida sanitaria con tubería de PVC de 4" de diámetro, la pendiente mínima aceptada es de 2%.
- 14.22. Todos los Kioscos cuentan con una salida sanitaria con tubería de PVC de 2" de diámetro, la pendiente mínima aceptada es de 2%.
- 14.23. Las instalaciones hidráulicas de las sub anclas se especificarán en el plano de levantamiento que se entrega cada locatario por parte de la Administración de la Plaza.
- 14.24. Los Locales deben considerar lo siguiente para la instalación hidráulica:
  - Materiales: Se debe utilizar tubería de cobre tipo "M", CPVC o similar y conexiones de bronce para soldar, marca "Urrea" o similar.
  - Para tuberías de agua caliente y retorno éstas deben forrarse con aislamiento térmico "Thermacel" o similar con retardante al fuego, con espesores de aislamiento de acuerdo a su diámetro.
  - Todas las tuberías de alimentación y retorno de las ramificaciones de la instalación deben quedar adecuadamente suspendidas de la losa (techo de cada Local), por lo que la fijación para la soportería debe quedar localizada en elementos de concreto losa y trabes según se muestra en la figura 3.1 en la sección Plafones del presente Reglamento.
  - El proyecto de instalación hidráulica debe ser entregado y estar aprobado por la Administración antes de iniciar con los trabajos.
- 14.25. La instalación del suministro de agua potable se dejará dentro del Local,

donde se localizará el medidor. La instalación interior se realizará por cuenta del Arrendatario, la ubicación de dicho medidor deberá estar aprobada por la Administración de la plaza, ya que se realizarán revisiones y tomas de lecturas regulares por la Administración.

### **Instalación Sanitaria**

- 14.26. Los Locales contarán con las siguientes preparaciones para efectuar las conexiones de la instalación sanitaria:
- Una preparación de descarga de 4 pulgadas de diámetro para cada Local ubicación según se indique en el plano de levantamiento entregado por la Administración de la plaza.
  - Una preparación de 2" de diámetro suficientes para conectar la ventilación sanitaria.
- 14.27. Consideraciones de las preparaciones:
- Todas las preparaciones de drenaje no pueden ser por ningún momento reubicadas, las mismas ya están dispuestas de tal forma que se tiene una alternativa para las conexiones dentro de las bajadas de aguas negras, quedando prohibido efectuar cualquier tipo de conexión o modificación a las bajadas pluviales.
- 14.28. En ambos casos toda la tubería está soportada adecuadamente de la losa, por lo que la fijación para la soportería es con separación según Norma Mexicana. Toda la soportería y elementos de fijación deberán ser galvanizados tipo pera y deberán considerarse según la figura 3.1.
- 14.29. Las instalaciones sanitarias no podrán modificarse y deberán efectuarse sobre losa (no se permite colganteos por el piso inferior de ningún tipo) en colindancia con Locales. El proyecto de dicha instalación debe ser entregado y estar aprobado por escrito por la Administración antes de iniciar con los trabajos, incluyendo los detalles de fijación y ubicaciones de las mismas.

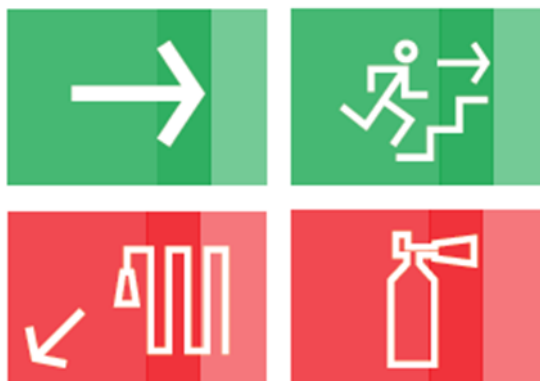
## **15. Instalaciones de Sistemas de Seguridad y Detección de Incendio**

- 15.1. Es obligación del Arrendatario instalar equipos de seguridad y detección de incendio en el interior de cada Local y conectarlos al panel central de la Plaza, dicha ubicación se entregará a cada arrendatario en el plano de levantamiento de su local, ésta instalación deberá cumplir con el proyecto autorizado y con la Norma establecida de la NFPA.

- 15.2. Los sistemas de seguridad y detección, deberán ser probados para validar su correcto funcionamiento, previo a la ocupación del Local. El personal de mantenimiento de la Plaza deberá estar presente durante las pruebas para avalar funcionamiento.
- 15.3. Para la instalación cada Local cuenta con una punta de cable como preparación. La distribución del sistema para cubrir el resto del Local será suministrado e instalado por cuenta del Arrendatario. Los equipos deben ser compatibles al sistema general de la Plaza Animol. Se pueden apoyar con la empresa Neuroservices quienes desarrollaron la ingeniería de la Plaza.  
  
Empresa: Neuroservices Communications S.A. de CV.  
Nombre: Antonio Tijerina  
Oficina: 81 8625-4910 ext. 2041  
Celular: 811-790-9195  
Correo: atijerina@neuroservices.com.mx
- 15.4. El proyecto de instalación del sistema debe ser entregado y estar aprobado por la Administración antes de iniciar con los trabajos.
- 15.5. Cada Arrendatario debe cumplir con los requisitos de Protección Civil suministrando e instalando los equipos necesarios antes mencionados.
- 15.6. Detectores de gas.- Aplicable en locales con giro de alimentos.

## **16. Extintores y Plan de Contingencia**

- 16.1. Todos los locales deben tener desde el inicio de las obras y durante la vigencia de contrato un extintor con capacidad adecuada de tipo ABC con su debida recarga de cilindro.
- 16.2. Se recomiendan extintores no menores a 6 kg de espuma del tipo Cold Fire o PQS (polvo químico seco), sin embargo, en áreas cerradas el PQS no es recomendable por lo corrosivo. Los locales con manejo de grasas adicionalmente deben tener extintores tipo K.
- 16.3. Debe considerar que un extintor debe respetar la distancia de 14 m entre uno y otro.
- 16.4. El Plan de Contingencia de cada Local con giro de restaurante debe estar alineado al de la Plaza, se recomienda la contratación de un asesor certificado por Protección Civil. Los extintores serán los que recomiende el consultor.
- 16.5. Es requisito para liberar el plan de Contingencia contar con la señalización de la ruta de evacuación en el interior del Local Comercial que conduzca a las escaleras de emergencia. La señalización debe cumplir con los estándares mundiales marcados.



## 17. Instalación de Equipos Especiales

### Aire Acondicionado

- 17.1. Los Locales no cuentan con equipos de aire acondicionado.
- 17.2. Todos los equipos, canalizaciones, ductería, rejillas, difusores, etc. en el interior de los Locales son por cuenta del Arrendatario.
- 17.3. Las dimensiones de los equipos deberán adaptarse a las necesidades del Local. El proyecto de Aire Acondicionado deberá ser aprobado previamente por la Administración de la Plaza.
- 17.4. Las ubicaciones definidas y aprobadas para instalación de equipos de aire acondicionado se entregarán a cada arrendatario en el paquete de planos

### Extracción Baños en Área Privativa

- 17.5. No se cuenta con extracción para baños o cocinas en Locales.

## 18. Imagen exterior del Local

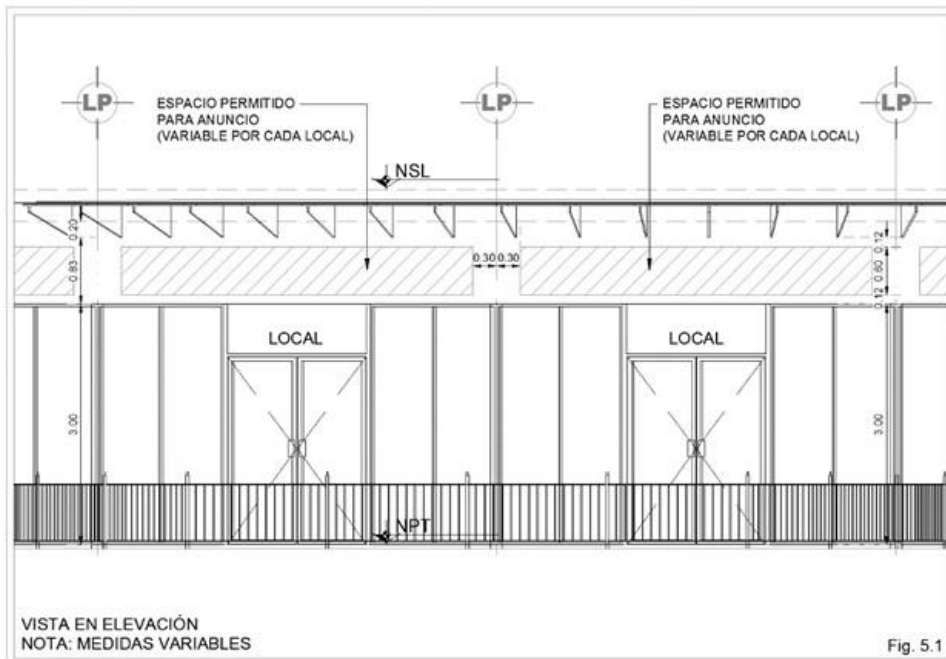
### Letrero en puerta

- 18.1. Los cristales no podrán rotularse, salvo los días de trabajo y el horario en la puerta de entrada, el cual debe ser de vinil auto-adherible de efecto esmerilado. Dicho anuncio no debe ser mayor de 50 X 50 cm. Tipo de letra: GALANO.
- 18.2. El letrero puede incluir un marco del mismo material. No están permitidos letreros de neón o colores para indicar esta información.

**Letrero en fachada**

- 18.3. El locatario debe instalar un letrero de identificación y debe obtener (previo a la fabricación) la aprobación por escrito de la Administración respecto al diseño, detalles constructivos, tamaño, colores, especificaciones de materiales y tipo de iluminación.
- 18.4. El locatario que no cuente con la autorización antes mencionada, o en caso de instalar algo diferente a lo autorizado, deberá retirar de inmediato su anuncio y modificarlo, o fabricar uno nuevo que se ajuste a los lineamientos de este reglamento. El Administrador retirará el letrero con cargo al Arrendatario en caso de que el locatario no lo haga dentro de las 24 horas después de habérselo solicitado por escrito.
- 18.5. La Administración recomienda al siguiente proveedor para la fabricación del anuncio:
 

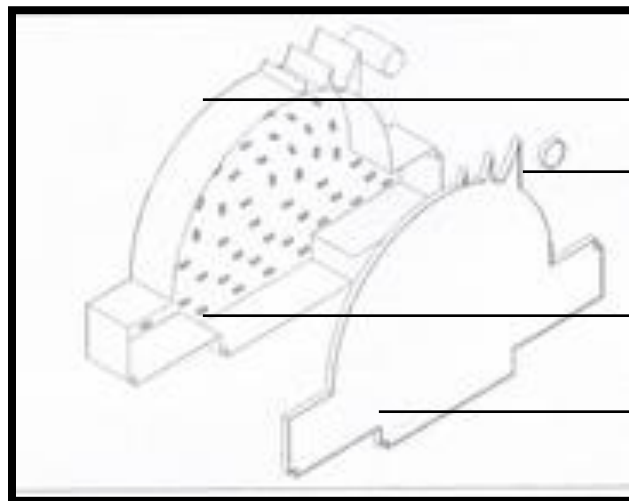
Proveedor: Taurográfico de México, S.A de C.V.  
 Contacto: Héctor Cárdenas Martínez  
 Teléfono: 8376-1305 y 87614294  
 Correo: taurografico2@gmail.com  
 hector@taurografico.com
- 18.6. El anuncio se ubicará en el faldón de la fachada en el área destinada para este fin, centrado sobre el nivel de piso terminado. (ver figura 5.1)



- 18.7. Cada anuncio debe encenderse en el tiempo que establezca la Administración en el manual de operación, aun cuando el Local este cerrado, por lo cual se recomienda que cuente con un apagador independiente tipo "timer". La energía eléctrica requerida para la iluminación del anuncio deberá ser

alimentada del centro de carga del local que corresponda.

- 18.8. El desarrollo de cada letrero se limitará a máximo 1.12 m de alto (según planos entregados a cada arrendatario) con un largo variable de acuerdo al tipo de letra y logotipo que se utilice, considerando que debe respetar una franja de separación que delimita los Locales Comerciales vecinos de al menos 30 cm a cada uno de los lados. Respetando el uso máx. del 70% del área.
- 18.9. El anuncio luminoso debe colocarse exclusivamente sobre la pechera en la fachada exterior. No se permite modificar el tamaño, color original ni hacerle alteraciones a esta.
- 18.10. Las letras del anuncio no deberán sobresalir del límite del área de la unidad privativa más de 15 cm hacia el área de pasillos o áreas comunes.
- 18.11. Para la ubicación del anuncio se debe tomar el eje central del Local como referencia para centro de logotipo según se indica en el plano de levantamiento.
- 18.12. Todos los letreros deberán fijarse con elementos de soporte ocultos y con mínimo daño al material de la pechera. Cada locatario debe firmar un documento donde se comprometa a resanar, reparar o en su caso reponer la pechera de su Local a su salida, La instalación del anuncio puede ser únicamente mediante este sistema de instalación a muro falso:



Espalda en lámina instalada directamente al muro con pija auto perforante al interior del anuncio al muro.

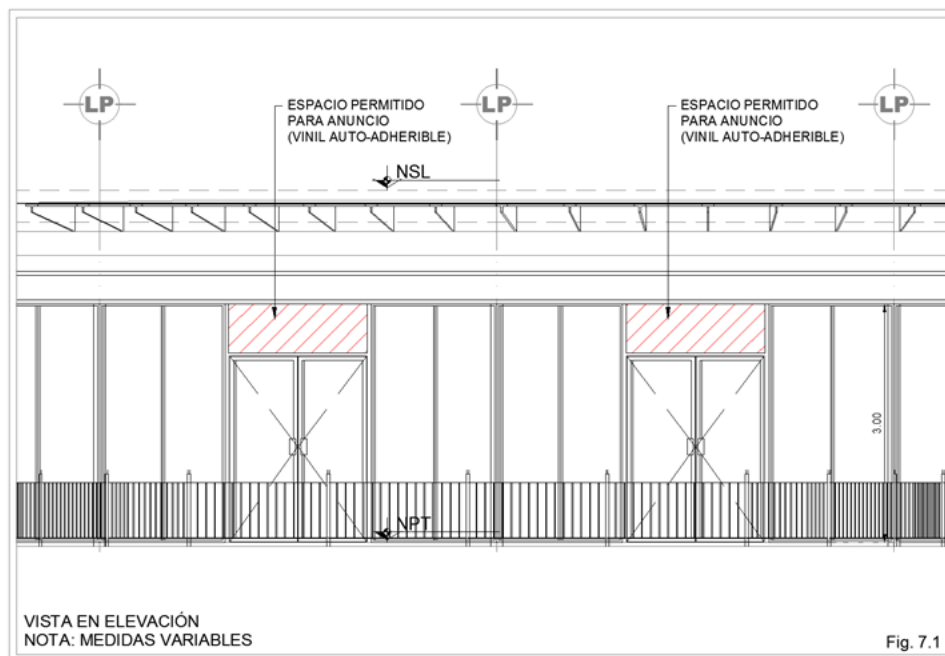
Cada elemento debe ir por separado.

Iluminación LED de alta densidad.

Carátula de lámina de acrílico traslúcido.

- 18.13. La redacción del letrero (texto) se limitará al nombre o logotipo del negocio o su giro. (ver figura 6.1)
- 18.14. En caso de que el letrero contenga un logo o escudo se autorizará siempre y cuando forme parte del nombre comercial del negocio que funcione en el Local.
- 18.15. Salvo autorización expresa de la administración, no se permitirán letreros o emblemas publicitarios de fabricantes, distribuidores o del instalador o del constructor, ajenas al giro del Local.

- 18.16. Las letras del anuncio deberán ser tipo canal letter con canto de aluminio y tapas de acrílico.
- 18.17. La iluminación deberá ser tipo LED de alta densidad. El cableado eléctrico y las fuentes de poder no podrán estar a la vista, pero con acceso para mantenimiento.
- 18.18. Para los anuncios/letreros sobre aparadores, la altura máxima será de 40cms.
- 18.19. Para los arrendatarios ubicados en el edificio central, los anuncios o letreros solo podrán ser ubicados en el cancel fijo sobre la puerta de acceso principal de cada local, estos locales no tienen permitido anclarse a la pechera, únicamente se podrá instalar vinil autoadherible como se muestra en la figura 7.1.



- 18.20. No se permiten los siguientes tipos de componentes:
- Luces parpadeantes o cintilantes.
  - Letreros que usen tubo de neón.
  - Letreros con letras pintadas o de plástico del tipo vacío.
  - Letreros musicales o que produzcan ruido.
  - Anuncios sobre los cristales de la unidad privativa, con excepción de los que determine la Administración.
  - Tipo bandera, que sobresalgan de la unidad privativa, con excepción de los que determine la administración.
  - No está permitido colocar iluminación tipo reflector.



## 19. Restaurantes

### Terrazas

- 19.1. El equipamiento urbano tales como botes de basura, ceniceros, señalética, mobiliario macetas divisorias, etc de la Plaza son propiedad de la misma y no de uso exclusivo. La Administración es la única responsable de su reubicación y mantenimiento.
- 19.2. Las sombrillas necesarias para cada Local serán especificadas por la Administración. El suministro e instalación serán por cuenta del Arrendatario.

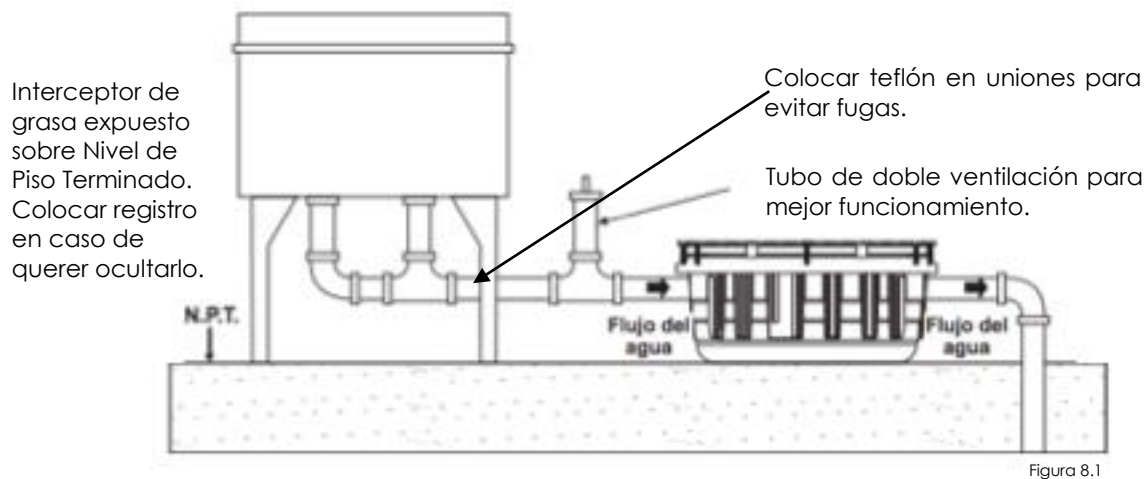
### Extracción

- 19.3. El equipamiento necesario de extracción para el buen funcionamiento de la cocina de los Locales debe ser suministrado e instalado por el Arrendatario. El equipamiento debe cumplir con el control de emisiones de grasa, humos, olores y protección contra incendio de acuerdo a la norma 52-76 de la ASRHAE.
- 19.4. El equipo de extracción y filtrado deberá tener características para instalar en el interior de los Locales, suspendida en plafón y con salida al exterior. El equipo debe contar con las siguientes especificaciones:
  - Sección de filtros de grasas.
  - Sección de control de olores y ventilador.
  - Panel de control y descarga de aire.
- 19.5. No está permitido que ningún tipo de instalación ya sea de extracción para cocina y/o baños de los Locales den a la fachada de la Plaza, cualquier instalación necesaria para estos deben cumplir con las ubicaciones indicadas por la Administración.
- 19.6. La extracción de grasas debe ser por medio de un ducto de lámina de acero al carbón calibre 16 soldado, dimensionado a una velocidad mínima de 1,600 ft/min, Todo ducto deberá contar con aislamiento a prueba de fuego tipo Fyre Wrap. La instalación deberá cumplir con la NFPA-96.
- 19.7. Los Locales situados en el último nivel comercial que quieran dejar salida de humo, deberán presentar proyecto y especificaciones, el cual debe ser aprobado por la Administración. Las marcas autorizadas de equipos son: Innes, Greenheck y Halton. La Administración se reserva el derecho de autorizar la instalación de equipos de otras marcas.

### Trampas de Grasa

- 19.8. Todos los restaurantes deben contar con un interceptor diseñado especialmente para atrapar las grasas y otros residuos orgánicos antes de pasar a los drenajes principales. Quedan prohibidos los hechizos de concreto.

- 19.9. La especificación y ubicación de la trampa debe venir en el proyecto a aprobar por la Administración y debe ser de especificación y tamaño dependiendo de las necesidades y giro del restaurante. Todos los modelos deben de ser de marca especializada de uso industrial.
- 19.10. La trampa de grasa debe estar equipada con mecanismos para controlar el flujo.
- 19.11. Detalles que debe considerar para la colocación de la trampa de grasa (ver figura 8.1)



## 20. Sanciones

- 20.1. El Arrendatario del Local es el responsable de la conducta del personal a su servicio, proveedores y prestadores de servicios; por lo que en caso de que el personal que labora en la obra o acuda a ella por motivo de los trabajos contratados, viole alguna de las disposiciones de este Reglamento, será sancionado en el siguiente orden:
- En primer lugar, responderá la empresa contratista por la infracción que se cometa.
  - En caso de no cubrir el costo de la sanción o de reincidencia en la infracción, se trasladará la sanción al Arrendatario del Local.
- 20.2. Las sanciones serán aplicadas a la empresa contratista, sin embargo, el responsable siempre es el Arrendatario del Local.
- 20.3. Las sanciones se informan a través de la Administración.
- 20.4. Los empleados no pueden continuar sus labores mientras la sanción no se haya cubierto al 100%