REGLAMENTO PARA ARRENDATARIOS Y SUBARRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL "PLAZA MAZARI"

CON LA INTENCIÓN DE CONSERVAR UNA BUENA IMAGEN, MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL, ASI COMO DE FOMENTAR UNA BUENA RELACIÓN ENTRE LOS ARRENDATARIOS Y EVITAR QUE LAS ACCIONES QUE CADA UNO TOME AFECTEN LOS INTERESES, IMAGEN, PRIVACIDAD Y NEGOCIOS DE OTROS, SE ESTABLECE EL SIGUIENTE REGLAMENTO.

NORMAS DE USO DEL CENTRO COMERCIAL

1. El presente reglamento es de observancia obligatoria para todos los arrendatarios y sus empleados, administradores, personal de aseo y vigilancia, arrendadores y en general, para todos aquellos que de una u otra manera hagan uso de las instalaciones de la plaza comercial.

2. La Administración del Centro Comercial "PLAZA MAZARI" se reserva el derecho de hacer modificaciones y mejoras al presente reglamento, con la única obligación de proporcionar por escrito el presente Reglamento a los arrendatarios o subarrendatarios cuando se hagan modificaciones al mismo. Este reglamento forma parte integra del contrato de arrendamiento y/o subarrendamiento como REGLAMENTO PARA ARRRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA MAZARI, o bien, REGLAMENTO PARA ARRENDATARIOS Y SUBARRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA MAZARI. Se penalizará con una cuota de $10,000.00 (diez mil pesos) al arrendatario que incumpla con el presente reglamento, o que no subsane de inmediato la violación a cualquier punto de este reglamento. El arrendador o subarrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento o subarrendamiento en caso de incumplimiento del presente REGLAMENTO.

3. El área de acceso al centro comercial deberá mantenerse despejada, por lo que no deberán colocar anuncios o realizar promociones que obstruyan la visibilidad y/o los accesos.

4. No se permite pegar cartelones o anuncios en los muros exteriores y laterales, ni en las banquetas, pasillos, techos, estacionamientos o accesos a la plaza salvo que previamente sean aprobados por la administración.

5. Los cristales deberán permanecer libres de todo tipo de anuncios luminosos y no luminosos, así como de posters, cartelones, etc. En éstos sólo se permite adherir el logo del local y el horario de apertura de éste, únicamente en esmerilado blanco, previa autorización por escrito de la administración.

6. La iluminación nocturna de PLAZA MAZARI está diseñada utilizando tecnología de punta basada en LEDs con la posibilidad de crear diferentes escenarios de colores

de acuerdo a la época del año (ver Figura 1). El propósito es resaltar el conjunto comercial.

Figura 1. Iluminación ambiental de Plaza Mazari.

7. No se permite la instalación de ningún tipo de luminaria en la parte exterior del local (pasillos, cristales, faldones, techos, etc). La iluminación interior no deberá proyectarse hacia los cristales para no afectar el proyecto de iluminación del conjunto comercial. En el caso de locales con frente a la calle, se respetará la luminarias de LEDs instaladas y colocadas por PLAZA MAZARI. El consumo y mantenimiento de dichas luminarias será cubierto por la Administración del Centro Comercial, en cuyo caso, el arrendatario permitirá el acceso al personal de mantenimiento de PLAZA MAZARI.

8. En el caso de que se requieran persianas en los cristales de fachada de lo locales, éstas deberán ser blancas y enrollables, prohibiéndose persianas verticales, horizontales o de tela.

9. Los locales que tengan música o televisión deberán mantener un volumen bajo que no exceda de 20 decibeles, para no afectar la privacidad y el funcionamiento de los demás locales.

10. Los locales que expendan alimentos deberán realizar periódicamente la fumigación de sus áreas y contar con un certificado de fumigación vigente para evitar la proliferación de cucarachas, roedores u otro tipo de insectos. Estos locales contratarán con una trampa de grasas adecuada y por su cuenta un servicio de recolección de desechos de dichas grasas y deberán mantener limpia el área de carga de los mismos.

11. Cada locatario es responsable de los daños que, por las actividades que desarrolla, pudiera causar al centro comercial o concurrencia, y en caso de siniestro el locatario que lo origine deberá indemnizar a quien resulte perjudicado por los daños

causados, siempre que se demuestre fehacientemente que fue por causa imputable al locatario. El locatario será también responsable por los daños causados por su clientela.

12. Se prohíbe totalmente el acceso a vendedores ambulantes de todo tipo (alimentos, bebidas, dulces o golosinas, artesanías, flores etc.). Ya que esto va en contra de los intereses de los propios locatarios además de la mala imagen que representa.

13. El centro comercial permanecerá abierto los 365 días del año,

14. Es responsabilidad de los locatarios tramitar cualquier permiso ante las autoridades correspondientes para la operación de su negocio.

15. Para mantener la estética del centro comercial, los pasillos y barandales deberán permanecer totalmente libres (mantas, letreros, adornos, basureros, sillas, mesas y cualquier otro elemento) exceptuando los adornos, equipos contra incendio y/o basureros que la administración coloque o autorice colocar.

16. Adicional al monto de la renta, todos los arrendatarios o subarrendatarios deberán cubrir el costo de una cuota mensual de mantenimiento para cubrir los gastos por servicios de iluminación de áreas comunes, vigilancia de áreas comunes sin responsabilidad para el arrendatario por ningún acto de robo o vandalismo, así como mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del centro comercial.

17. Cada arrendatario o subarrendatario deberá contratar un seguro de robo e incendios para proteger los contenidos de su local. Aunque PLAZA MAZARI tendrá contratado un seguro de cobertura del edificio, este seguro no cubre los contenidos y/o mercancía de los locales y no se asume responsabilidad alguna por éstos.

18. El consumo de agua de cada local será medido mensualmente por la Administración de PLAZA MAZARI y se cobrará al arrendatario el monto que corresponda a su consumo basado en el total de metros cúbicos que proporcione la lectura de un medidor instalado en la entrada de agua de cada local, calculando el costo del metro cúbico mediante la suma del costo del recibo de agua de ADOSAPACO más el monto de los pagos a pipas de agua que se llegaran a contratar durante el mes en cuestión, dividido entre los metros cúbicos consumidos en el mes.

USO DEL ELEVADOR (EN SU CASO)

19. El elevador funcionará 24 horas al día (se apagará hasta que haya salido la última persona del Centro Comercial PLAZA MAZARI y se encenderá a las 8:00 AM o cuando se requiera).

20. El elevador es exclusivo para personas (máximo 8 personas) no es de carga y está sujeto a las siguientes condiciones de uso:
    a. No se permite subir muebles por el elevador
    b. No se permite subir mercancía que no sea fácilmente transportable en los brazos de una persona
    c. No se permite introducir “diablitos” ni “carritos de carga”
    d. No se permite el uso de elevador a proveedores.

e. No se permite fumar dentro del elevador
f. Tendrán preferencia en uso personas con discapacidad o carriolas.

21. Los arrendatarios o subarrendatarios serán responsables por los daños que su personal, proveedores o clientela cause al elevador.

USO DEL ESTACIONAMIENTO

22. Para apoyar el éxito de los negocios del centro comercial, el estacionamiento se destina exclusivamente para clientes durante sus compras o consumos y no se permite el estacionamiento ni a propietarios ni al personal que labora en los locales o en el centro comercial.

23. Para lograr lo anterior se fija una cuota de estacionamiento para el año 2022 es de $10.00 por hora para clientes que presenten boleto validado y ticket de compra hasta un máximo de 1 hora, con excepción de clientes de restaurantes que gozarán de este beneficio por 2 horas y $30.00 por hora para el público en general. Estas cuotas se ajustan anualmente.

24. Se suplica a los conductores estacionar su vehículo correctamente para permitir la libre circulación de otros vehículos en el estacionamiento y en el cajón vecino.

25. No se permite estacionar vehículos que no estén autorizados por la administración o por el personal de vigilancia.

MANEJO DE MERCANCIA Y BASURA

26. Los proveedores de mercancías tendrán un horario restringido para entregar mercancía al local que corresponda, el cual es de 12:00 am a 7 am y de 9 pm a 11:59 pm. Los proveedores no pagarán cuota de estacionamiento en estos horarios. En horarios diferentes, los proveedores están sujetos a las cuotas de uso de estacionamiento como cualquier cliente del centro comercial.

27. Los muebles se deberán subir con grúa, excepto los que sean ligeros, los cuales podrán subirse por las escaleras.

28. Los proveedores de mercancías deberán utilizar las escaleras en todo tiempo y les queda prohibido el uso de los elevadores para el manejo de mercancías. No se permite subir “diablitos por las escaleras”.

29. La basura se deberá depositar adentro del contenedor de basura en bolsas bien cerradas.

30. Toda instalación requerirá autorización. Los instaladores solicitarán permiso de instalación a la Administración del Centro Comercial PLAZA MAZARI.

ADECUACION DE LOCALES

31. Las obras civiles y adaptaciones de interior de locales deberán realizarse sin causar molestias a los clientes y locatarios del centro comercial. Para lo anterior, aquellos trabajos que causen ruido deberán realizarse en horario nocturno, cuando los comercios estén cerrados. Asimismo, el suministro de materiales y recolección de éstos, así como retiro de escombros, muebles o materiales, deberán realizarse en horarios inhábiles.

32. El responsable de las adaptaciones a locales y el arrendatario o subarrendatario serán responsables de coordinar los horarios adecuados con la Administración de PLAZA MAZARI.

NORMAS DE ACABADOS PARA LOCALES DE PLAZA MAZARI.

1. Cada local contratará sus servicios (cablevisión, energía eléctrica, teléfonos, gas, etc) y llevará sus servicios a sus locales; toda instalación o modificación deberá ser aprobada por escrito por la Administración del Centro Comercial.

2. No se permitirán la colocación de cortinas de acero en el exterior de los locales. En caso de que el inquilino requiera la colocación de cortinas interiores, estas deberán cumplir con la especificación del proyecto arquitectónico (solicitarla).

3. La sección TABLA GENERAL DE ACABADOS (abajo) detalla los lineamientos de acabados por local.

4. Los locales que procesen alimentos deberán contar con la instalación adecuada (campana y extractores de olores y humo) para evitar ensuciar o contaminar la plaza. Por ningún motivo dicha ventilación se hará hacia el frente de los locales.

5. Todos los locales deberán contar con las medidas y equipos de seguridad exigidos por la dirección de protección civil municipal (letreros de ruta de evacuación, salidas, zona segura, instructivo en caso de sismo, extintores contra incendio, etcétera).

6. La Administración del Centro Comercial “PLAZA MAZARI” se reserva el derecho de hacer modificaciones y mejoras a esta parte del documento, el cual se menciona en los contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento como NORMAS DE ACABADOS PARA LOCALES DE PLAZA MAZARI.

ANUNCIOS Y LETREROS PLAZA MAZARI

Los anuncios de PLAZA MAZARI están concebidos como elementos que además de servir como anuncio y letrero de cada local o arrendatario, sean por su diseño y ubicación parte de la imagen arquitectónica de PLAZA MAZARI. Por ello, deberán cumplir con los lineamientos de esta sección:

7. El anuncio del local deberá colocarse exclusivamente en el área destinada para ello de acuerdo a croquis anexo (ver Figura 2) y deberá cumplir con las especificaciones aquí establecidas.

8. La Administración de PLAZA MAZARI, deberá autorizar el diseño y ubicación de los anuncios.

9. Los anuncios y accesorios que cada local utilice para promocionar sus productos deberán ser colocados dentro de cada local, sin invadir pasillos, barandales, accesos u otras áreas comunes.

10. Los anuncios de PLAZA MAZARI, deberán ser de tipo “volumen” (letras de molde para nombre del local o logotipo) siendo formas volumétricas que sobresalgan sobre la fachada y estén colocados en la zona permitida para los anuncios y letreros.

11. Se colocará un solo anuncio por local. En el caso de arrendatarios con dos o más locales, se permitirán más anuncios. El arrendatario deberá hacer una propuesta de localización de los anuncios, misma que deberá someterse a la aprobación de la Administración.

MATERIAL DE LOS ANUNCIOS

12. Los anuncios podrán ser de los siguientes materiales:

    - Anuncios con volumen realizados en acrílico o plexiglass, mismo que no podrá ser transparente sino traslúcido con colores según el diseño del anuncio.

    - Volumen realizado en aluminio natural o de colores.

    - Volumen realizado en acero acabado natural o con colores.

    - Volumen realizado en trovicel con colores vinílicos o

    - Volumen realizado en cristal, mismo que no podrá ser transparente sino translucido con colores según el diseño del anuncio.

    - Cualquier otro material o la combinación de materiales deberán ser sujetos a la consideración de la Administración de PLAZA MAZARI.

COLOCACIÓN DE LOS ANUNCIOS

13. Los anuncios irán colocados en eje al centro de la puerta del local y deberán de inscribirse dentro del espacio destinado a ello, teniendo una tolerancia máxima de 75 cms de altura y con la restricción en el ancho de dejar un espacio de al menos 60 cm entre el inicio del anuncio o el final de éste y los límites del local arrendado.

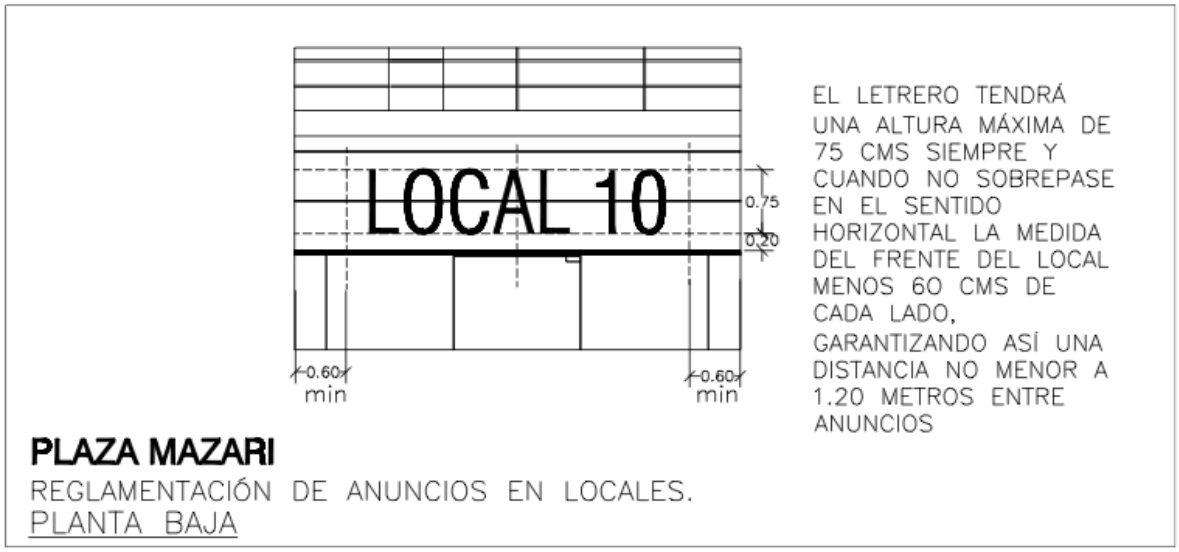

Figura 2. Ejemplo de anuncio de local en Planta Baja o Planta Alta de PLAZA MAZARI.

14. El espesor del anuncio no podrá sobrepasar los 20 cms.

15. Los anuncios podrán ser luminosos siempre y cuando la luminaria esté oculta dentro del anuncio. No se permitirá la instalación de luminarias visibles a los lados, arriba o abajo del anuncio ni en el faldón del local.

16. El Arrendatario es responsable de la colocación del anuncio, debiendo instalarse de modo seguro. Asimismo, el arrendatario es responsable del cuidado de la fachada del edificio, cuidando de no lastimarla, romperla o quebrarla en el momento de instalar, colocar o realizar mantenimiento al anuncio. Cualquier desperfecto causado a la fachada o a cualquier elemento arquitectónico de Plaza Mazari correrá por cuenta del Arrendatario, teniendo un lapso no mayor a cinco días hábiles para arreglar los desperfectos.

17. El proveedor de anuncios será el de la elección del Arrendatario o Subarrendatario, y deberá sujetarse a los criterios establecidos en el presente reglamento. El proveedor deberá presentar su propuesta de anuncio a la administración de Plaza Mazari para su aprobación por escrito.

18. Exceptuando el tamaño, que se deberá ajustar a lo mencionado en esta sección del reglamento, la Figura 3 muestra un ejemplo de anuncios aceptables y de anuncios no aceptables.

19. La excepción a los lineamientos presentados en esta sección será considerada exclusivamente en el caso de franquicias o firmas y únicamente cuando la imagen de la franquicia o firma no pueda ajustarse totalmente a los lineamientos anteriores. Esta excepción deberá ser autorizada por escrito por la Administración de PLAZA MAZARI

(a) ACEPTABLES

(b) NO ACEPTABLES

Figura 3. Ejemplos de anuncios aceptables y no aceptables en PLAZA MAZARI.

ANUNCIOS DE PLAZA MAZARI EN LA TORRE INSIGNIA

20. La torre insignia de PLAZA MAZARI, por su ubicación, es el lugar especial y estratégico para el directorio y el espacio para ellos tiene un costo para el arrendatario.

21. Por lo anterior, existen un número de espacios limitados para estos anuncios. Los espacios para estos anuncios miden 3.00 x 1.20 metros para los locales que se considerarán ancla (los cuáles serán sólo dos o tres) y los espacios restantes miden 1.50 x 0.60 m (ver Figura 4).

22. Estos letreros no podrán llevar luminarias o cualquier elemento exterior sobrepuesto dentro o fuera del espacio permitido del anuncio.

23. El Arrendatario es responsable de cubrir el costo del anuncio, así como del pago de una cuota única a la Administración de PLAZA MAZARI, misma que la dará derecho a un espacio para su anuncio en este directorio.

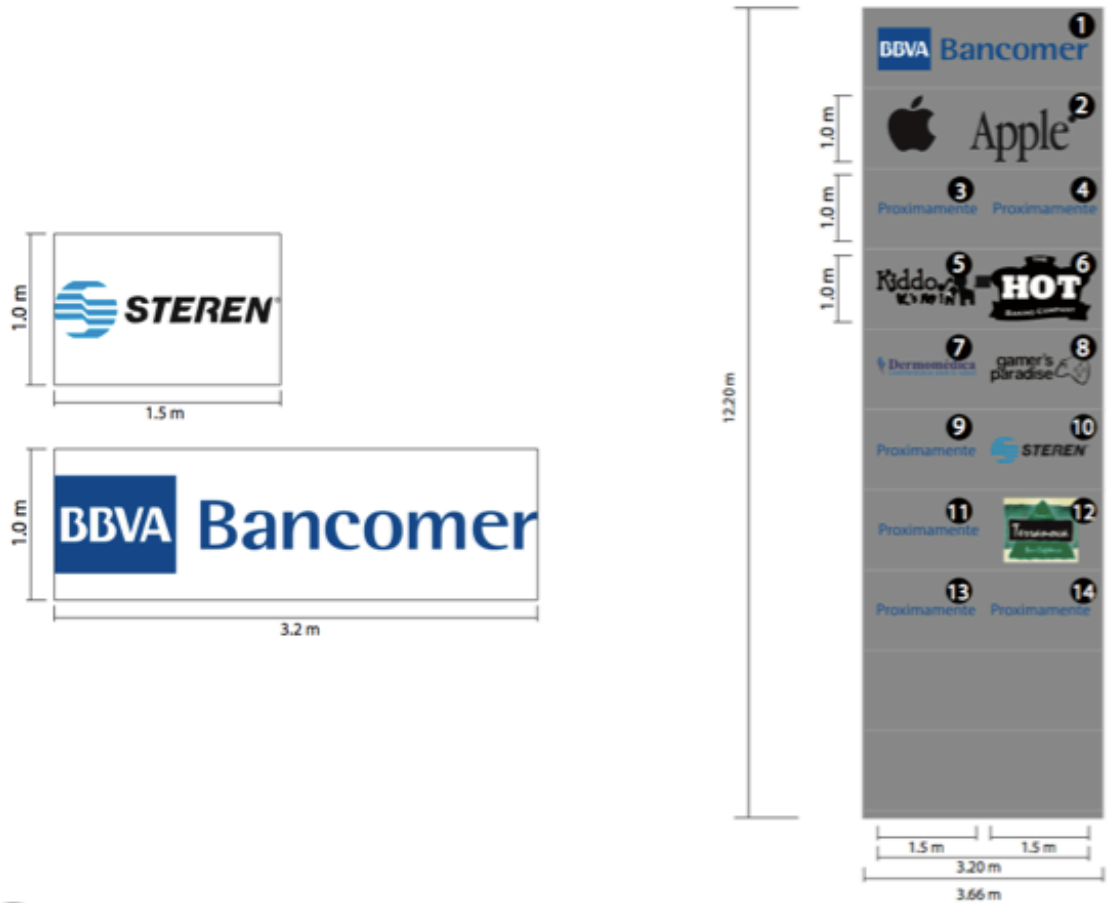

Figura 4. Torre Insignia PLAZA MAZARI.
Nota: Los logos mostrados en este modelo no representan los negocios que operan en la Plaza.

IMAGEN DE PLAZA MAZARI

24. PLAZA MAZARI es una marca registrada. Los locales que deseen utilizar el nombre del centro comercial lo deberán hacer respetando el logotipo oficial de PLAZA MAZARI, el cual se muestra en la Figura 5.

Figura 5. Logotipo oficial de PLAZA MAZARI

25. PLAZA MAZARI cuenta también con página de internet y redes sociales:
    www.plazamazari.com
    https://www.facebook.com/PlazaMazari
    https://twitter.com/PlazaMazari

    Los locales de PLAZA MAZARI podrán solicitar a la administración de PLAZA MAZARI que se publiquen sus ligas y promociones. También podrán incluir estas ligas en sus propias redes sociales y páginas de internet.

TABLA GENERAL DE ACABADOS

1 ACABADOS INTERIORES EN LOCALES

1.1 PISOS

Se entrega con firme de concreto armado f'c=150kgs/cm2 con acabado rústico con 2.5 cms como mínimo para recibir acabado final.

1.2 TECHOS

Se entrega sin plafón y con la losa estructural tipo "*novalosa*" en edificios 1 y 2, a base de nervaduras de concreto armado con casetones de poliestireno o tipo "losacero", edificios 3 y 4, a base de lámina galvanizada calibre 20 que sustentará un colado de concreto armado con malla electrosoldadada calibre #6, según el caso, recibiendo las cargas por una estructura metálica con vigas estructurales. Estructura principal de trabes de acero.
Altura libre a losa de 4.20 en planta baja, en edificios 1, 2 y 3.
Altura libre a losa de 3.30 en planta alta, en edificios 1, 2 y 3.
Altura libre a losa de 4.60 en planta baja, en edificio 4.
Altura libre a losa de 3.30 en planta alta, en edificio 4.

1.3 CANCELERÍA Y VENTANAS

Se deberán utilizar cristaleras de 3.00 metros de altura en ambos niveles a base de cristal claro templado de 9mm, con costillas de cristal claro templado de 9mm lleva herrajes conectores "Morelos" y perfil de aluminio cabezal de "puerta pesada" línea 1750. color negro en la parte inferior. Puertas de cristal templado de 9 mm con bisagra hidráulica marca RYOBI y jaladora tubular de 0.75 o1.50 metros.

1.4 MUROS

Muros de colindancia entre locales de materiales prefabricados.
Muros de colindancia con propiedad privada a base de tabique rojo recocido asentado con mortero-arena con castillos y dalas de concreto armado de refuerzo. Acabado con aplanado mortero-arena rústico sin pintura.

1.5 COLUMNAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Edificios 1, 2 y 3:
Elementos de acero acabados con primer anticorrosivo. Pulidas y pintadas con pintura automotiva. En ningún caso se permitirá cambiar el acabado existente de las columnas.
Edificio 4.
Columnas de concreto armado desplantado sobre una cimentación de zapatas corridas y contratrabes de concreto armado.

2 ACABADOS EXTERIORES A LOS LOCALES

2.1 BANQUETAS, PLAZUELAS Y ESTACIONAMIENTO.

Loseta tipo porcelanato marca Firenze Tipo Cemento Creta Gris Color Grey.
Adocreto marca Basaltex en estacionamiento. Colores negro, rojo y amarillo paja.

2.2 MUROS DE FACHADA

Muros de tabique cubiertos con paneles ligeros de cemento marca Durok con pintura vinílica.

2.3 ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Columnas, vigas y barandales de acero acabados en pintura automotiva.