

POLITICAS DE ARRENDAMIENTO

1. Giro del local:

- El arrendatario deberá indicar el uso que le dará al local arrendado. Este uso no se podrá variar sin el consentimiento por escrito del arrendador. El objetivo es garantizar una mezcla comercial suficiente que atraiga al público en general y con ello, crear la sinergia necesaria que requiere todo centro comercial.
- Indicar si es franquicia, cadena nacional o internacional, o local independiente. En cualquier caso indicar el número de negocios establecidos a nivel local y nacional.
- Presentar copia del contrato de franquiciante o de concesión en su caso.
- Presentar curriculum del negocio y del arrendatario.

2. Precio de renta: El precio de renta por metro cuadrado varia según el tamaño y ubicación del local comercial dentro de la plaza.

3. Duración de contratos: De 1 año en adelante. Solicite opciones en caso de que su franquicia o empresa trabaje con diferentes parámetros. En caso de que el arrendatario decida dar terminación anticipada al plazo pactado en el contrato de arrendamiento, éste deberá notificar con dos meses de anticipación y deberá pagar una penalización equivalente a dos meses de la renta vigente.

4. Mantenimiento: El costo de mantenimiento de áreas comunes se cobra mensualmente. El costo mensual por este concepto es de 10% del valor de la renta mensual, más los incrementos inflacionarios en años subsecuentes. Esta cuota incluye los siguientes servicios:

- Alumbrado de estacionamientos y áreas comunes.
- Limpieza y barrido de pasillos, estacionamiento y áreas comunes.
- Mantenimiento de áreas comunes.
- Vigilancia preventiva de áreas comunes.

5. Cuotas de Estacionamiento:

- Sin boleto validado: \$31 por hora*
- Con boleto validado: \$11 por hora durante la primera hora*
- Arrendatarios y personal de arrendatarios: \$31 por hora*
- Proveedores que no utilicen el área designada: \$31 por hora*
- Proveedores que utilicen el área designada: una hora gratis, horas subsecuentes: \$31 por hora*. Existen limitaciones de horarios para los proveedores.
- Las cuotas mencionadas están sujetas a actualizaciones de precios anuales*.

6. Validador de estacionamiento: El arrendatario pagará una cuota mensual de \$400 más IVA por la renta del validador (propiedad del centro comercial), en el caso de que decida contar con un validador de boletos para otorgar descuento de estacionamiento a sus clientes.

* Cuotas válidas para el año 2023

7. Agua: Se cobrará una cuota mensual mínima de consumo y el volumen registrado a través de un medidor volumétrico (CUANDO SE INSTALE EL MEDIDOR EN EL LOCAL ARRENDADO), de acuerdo con el costo del agua que la administración del centro comercial pague al suministrador de agua.
8. Pago anticipado y depósito de renta:
 - Derecho de preferencia: el equivalente a un mes de renta (no reembolsable).
 - Un mes de renta por adelantado.
 - Depósito de garantía de un mes de renta. El cual se perderá si no se cumple el plazo de arrendamiento.
 - Los contratos deberán tener un aval que funja como obligado solidario o una fianza.
 - Adicionalmente, en caso de que el arrendatario o subarrendatario decida anunciarse en la torre directorio del centro comercial, éste pagará una cuota única por el derecho de anuncio en la torre directorio, además del costo del anuncio en dicho directorio.
 - El arrendatario deberá renunciar al derecho de tanto.
9. Entrega del local comercial: Los locales se entregan en las condiciones existentes, con ductos para instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas y sanitarias en punta. Los trámites y costos de contrato con C.F.E. y otros servicios deberán ser cubiertos por el arrendatario.
10. Plazo para adecuaciones: el plazo para adecuaciones del local sin pago de renta es de 30 días. Las adecuaciones deberán ser aprobadas previamente por la administración del centro comercial.
11. Aumentos de renta: La renta se incrementa anualmente de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor más dos puntos porcentuales.
12. Horarios: Los locales deberán abrir los 7 días de la semana, los 365 días del año (excepto instituciones bancarias). El centro comercial opera 24 horas al día todos los días del año.
13. Reglamento: Los arrendatarios deberán acatar el REGLAMENTO del centro comercial, mismo que se proporcionará al momento de la firma del contrato.

DOCUMENTACION REQUERIDA

- Copia del IFE.
- Acta constitutiva y poder del representante legal
- Dos referencias comerciales. Una de éstas deberá ser de un arrendador actual o previo.
- Dos referencias bancarias.
- Comprobante de domicilio.
- Inscripción al SAT
- Datos de fiador solidario o aval (nombre completo, IFE, referencias de solvencia económica, comprobante de domicilio).