

Plaza Sendero San Luis es desarrollado y administrado por



Grupo Acosta Verde, con base en Monterrey, N.L., México desde hace 20 años se dedica a desarrollar, comercializar y administrar centros comerciales.

En Grupo Acosta Verde...
Creamos espacios y emociones...
Cautivamos un público ávido de experiencias...
Innovamos y queremos dar más.

Nuestro objetivo es crecer contigo y convertir nuestra plaza comercial en el lugar favorito de TUS clientes.

Índice general

A.	Descripción del Sitio y Entorno	4
B.	Descripción del Proyecto.....	4
C.	Administración	5
D.	Uso específico de áreas comunes.....	5
E.	Giros comerciales	6
	<i>Modificación de giros comerciales</i>	
F.	Mantenimiento y Conservación	7
G.	Letreros en General.....	7
	<i>I.Letreros permitidos</i>	
	<i>II.Letreros no permitidos</i>	
H.	Adecuaciones a Locales previo a la inauguración.....	13
I.	Horarios	13
	<i>Basura</i>	
J.	Uso de Azotea	15
K.	Seguridad.....	15
L.	Vigilancia	16
M.	Publicidad	17
N.	Modalidades de uso.....	17
	<i>Restricciones de vehículos</i>	

Anexo I: Normas y Criterios de Diseño, para el acondicionamiento, mantenimiento y remodelación de las unidades privativas	21
---	----

A. DESCRIPCIÓN DEL SITIO Y ENTORNO

Plaza Sendero San Luis es un desarrollo comercial ubicado al noroeste de la ciudad de San Luis Potosí. El tamaño de su predio es 137,779.01 m² y se encuentra ubicado en el cruce de la Carretera a México y la avenida José de Gálvez.

B. DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

El Proyecto contempla tres tiendas Anclas: SORIANA con superficie de 13,212.50 m²; WOOLWORTH con superficie de 3,760.92 m²; y FAMSА con superficie de 2,500.74 m², así como un conjunto de cines con 14 salas de proyección

con superficie de 4,888.52 m². La Plaza ofrece además 19 Sub-Anclas dentro del edificio principal, 91 locales en su interior, 19 locales de Fast Food, 48 islas kioscos además de 4 Sub-Anclas exteriores en el área de estacionamiento.

El centro comercial cuenta, dentro de sus áreas comunes, con amplios pasillos que conectan a dos grandes plazas con domos e iluminación natural. Además, cuenta con una plaza de comidas con equipamiento completo, así como con dos conjuntos de baños para el público y personas con capacidades especiales, ubicados en los dos extremos de la plaza. También cuenta con un área de administración, baños para empleados, comedor, áreas de limpieza, bodegas, pasillos de mantenimiento para locales y dos grandes casas de máquinas donde se ubican

todos los equipos de operación de la plaza, sumando un total de áreas comunes de 16,175.05 m².

El proyecto total cuenta con 54,213.88 m² de construcción y 4,046.83 m² de banquetas con áreas verdes perimetrales a los edificios principales. Su área de estacionamiento es de 78,535.08 m² y contiene 2,024 cajones de estacionamiento aproximadamente, circulación perimetral al edificio y al límite de propiedad así como amplios accesos y 4 casetas de vigilancia.

C. ADMINISTRACIÓN

La Administración mantendrá a los condóminos de Plaza Sendero San Luis permanentemente informados sobre publicidad, eventos, cambios de horarios y todos aquellos factores de interés relacionados con las actividades del conjunto, así como cualquier adición o modificación del presente manual.

La Administración proporcionará una factura con todos los requisitos fiscales. En esta se desglosará cada uno de los gastos efectuados, que se cubren con los recursos de los fondos que cada locatario debe efectuar de acuerdo a su Coeficiente de Prorrateo de Expensas (CPE).

D. USO ESPECÍFICO DE ÁREAS COMUNES

A las áreas comunes se les ha dado la siguiente clasificación:

1. Accesos, pasillos y plazas.
2. Estacionamientos y baños públicos.
3. Oficinas y azoteas.

El nombre mismo de cada una de las clasificaciones determina su uso específico.

Las áreas de la primera clasificación, además de tener implícito su destino, podrán ser entregadas en arrendamiento por el Administrador a los mismos condóminos interesados o a terceras personas, apegado a los siguientes lineamientos:

a) Las medidas de los espacios de los módulos serán de un mínimo de 4.68 m² hasta un máximo de 12.00 m².

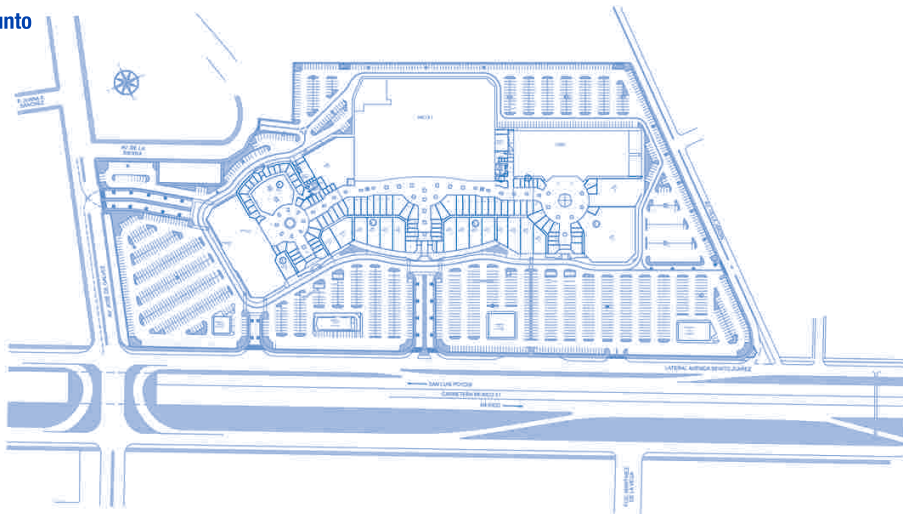
b) Las personas interesadas, además de llenar una solicitud, deberán presentar al Administrador fotografías o croquis del módulo especificando altura, medida, materiales y colores, siendo evaluadas dichas especificaciones en función del Anexo I del presente Manual.

c) El importe de la renta para los espacios de los módulos se fijará de acuerdo a la demanda, estableciendo como mínimo un Salario Mínimo Mensual por metro cuadrado.

d) Se requerirá de depósito, fianza o cualquier otro instrumento que garantice la renta y los posibles daños que se pudieran causar.

e) El término del arrendamiento se fijará en un mínimo de tres meses y/o un máximo de un año, pudiéndose celebrar nuevo contrato siempre y

Planta de Conjunto



cuando el Arrendatario haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento y sin menoscabo de los intereses de Plaza Sendero San Luis.

f) Apegarse a los horarios, Reglamento de Administración y al presente Manual.

E. GIROS COMERCIALES

Para efectos de este inciso, se definen y enumeran de manera restrictiva los giros, actividades o servicios que pueden destinarse a las unidades privativas establecidas en Plaza Sendero San Luis.

Abarrotes finos, Accesorios para dama, Agencias de autos, Agencias de seguros, Agencias de viajes, Aires acondicionados, Alimentos, Artesanías, Artículos de belleza, Artículos de importación, Artículos de madera para armar y herrajes, Artículos de piel, Artículos para baño, Artículos para el hogar y oficina, Artículos religiosos, Autofinanciamientos varios, Bancos, Bicicletas, Bienes raíces, Blancos, Boutique de maternidad, Boutique de novia, Boutique para caballero, Boutique para dama, Cafeterías, Camas y colchones, Casa de Bolsa, Casa de bromas, Casa de Cambio, Cerrajería, Clínica Dental, Clínicas de Estética, Clínicas para adelgazar, Cocinas integrales, Computadoras, accesorios y servicio, Consultorios médicos, Copiadoras, Cosméticos y accesorios para dama, Decoración y jardinería, Deportes, Discos y cassettes, Dulcerías, Electrónica y teléfonos electrónicos, Envoltura para regalos, Estética,

Estudio fotográfico, Expendio de pinturas, Farmacia, Ferretería y tlapalería, Florería, Fotografía, Galería de arte y artículos de dibujo, Gimnasio, Helados, Imprenta, Instrumentos musicales, Joyerías, Juegos infantiles y Electrónicos, Jugueterías, Laboratorios de análisis clínicos, Lámparas y candiles, Lencería y corsetería, Librerías, Lotería Nacional, Pronósticos Deportivos y sorteos varios, Apuestas permitidas por la ley, Máquinas de costura, Bordado y tejido, Marcos y pinturas, Marroquinería, Mercaderías, Miscelánea, Muebles, Novedades, Numismática y filatelia, Oficina de gobierno y empresas descentralizadas, Oficinas, Ópticas y lentes para sol, Paletería, Panadería, Pastelería y/o repostería, Peluquería, Perfumería, Periódicos y revistas, Platerías, Refacciones y accesorios para automóviles, Regalos, Relojerías, Restaurantes-Bar, Restaurantes, Revelado e impresión fotográfica, Ropa para niños y bebés, Ropa para novias, Salas cinematográficas de prestigio, Salón de belleza, Servicio de mensajería, Servicio para automóviles, Tabaquerías, Tapicerías y alfombras, Telas, Tienda de mascotas, Tienda de nutrición, Tienda departamental, Tiendas de autoservicio, Tintorerías y lavanderías, Veterinaria, Videoclubes, Vidrios y cristales, Vinos y licores, Zapaterías para caballero, Zapaterías para dama, Zapaterías para niños, Zapaterías de tenis, otros giros que apruebe el Administrador.

Modificación de Giros Comerciales

Todo cambio de giro comercial deberá ser solicitado por escrito al Administrador, quien podrá autorizarlo, siempre que sea uno de los

contemplados en este Manual y tomando en cuenta el balance de giros a la fecha de solicitud. Lo anterior a excepción de aquellos que se mencionan a continuación, los cuales requerirán además de la autorización conjunta de Soriana: Tienda de autoservicio, Bodega de supermercados, Panadería y Tiendas de conveniencia.

F. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

En las áreas privativas (fachadas, cristales de aparadores, letreros, pisos, techos, muros e instalaciones) todos los trabajos de mantenimiento, conservación y vigilancia se llevan a cabo por cuenta exclusiva de cada locatario, quien debe tomar las precauciones necesarias para no causar molestias o daños a los vecinos o a las áreas comunes.

El mantenimiento y conservación de áreas comunes estará a cargo del personal designado por el Administrador, quien también podrá contratar a terceros.

El personal autorizado por el Administrador únicamente tendrá acceso a los cuartos de máquinas y almacenamiento, equipo eléctrico, sistemas hidroneumáticos de agua potable, cisternas y cárcamos de bombeo, al cuarto de calderas, al de la planta de emergencia, y a las demás áreas comunes de uso restringido.

G. LETREROS EN GENERAL

El propietario de cada negociación comercial que se instale en las unidades privativas de Plaza Sendero

San Luis, previo a su instalación, deberá obtener del Administrador la aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación de los anuncios y letreros para instalar dentro de su unidad, conforme a los criterios que enseguida se enlistan.

Por ningún medio se podrán instalar anuncios en la fachada exterior del edificio que comprende los faldones, pretilos o pared sin visión del interior, con excepción de las unidades que determine la Administración. (Ver figura 1.0)

Cada arrendatario deberá identificar su unidad privativa por medio de un letrero instalado en el frente de la misma, de acuerdo con las siguientes normas:

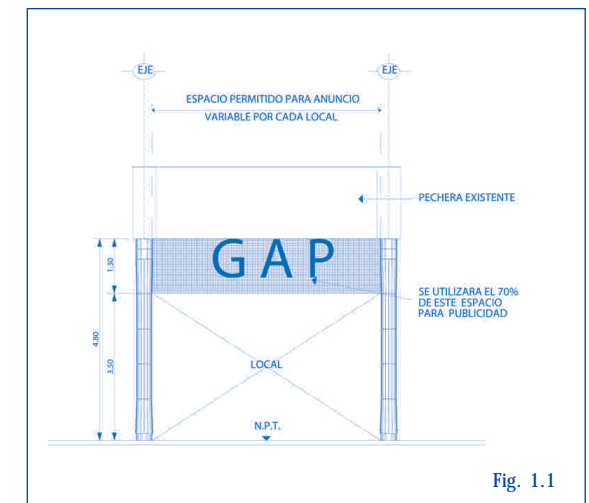
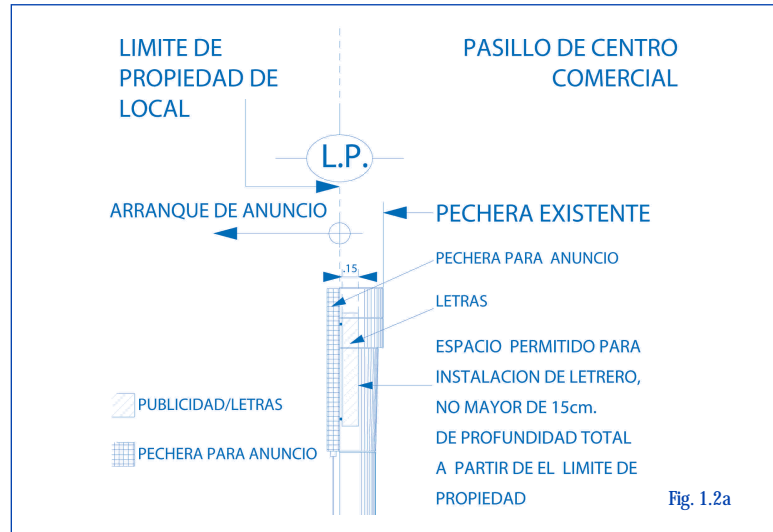
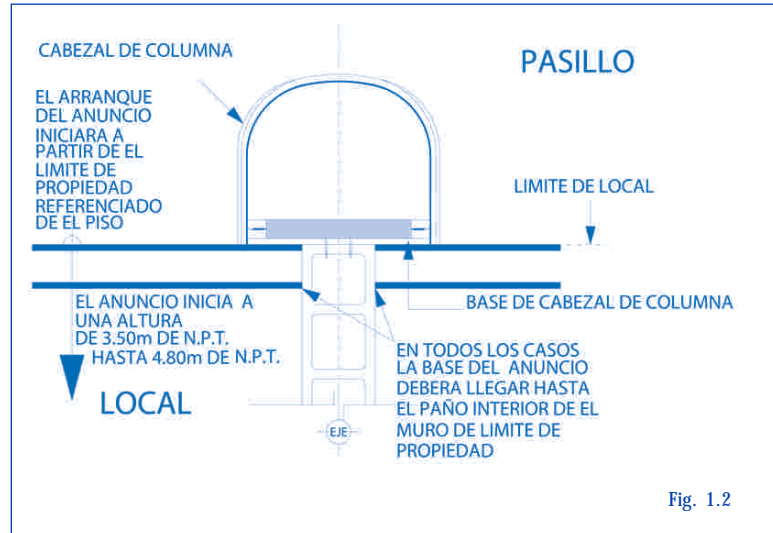


Fig. 1.1



Plaza
sendero[®]
SAN LUIS

Fig. 1.0



I. Letreros permitidos

a) Sólo se permitirá la colocación de un anuncio en la fachada de cada unidad privativa.

b) El anuncio se ubicará en el paramento de la fachada en el área destinada para este fin, a partir de 3.50 m hasta 4.80 m sobre el nivel de piso terminado. (Ver figura 1.2)

c) La longitud del anuncio no será mayor al 70% del ancho destinado para el anuncio.

d) Los anuncios a base de letras sueltas no deberán sobresalir del límite del área de la unidad privativa más de 15 cm hacia el área de paseos o áreas públicas. (Ver figura 1.2a)

e) Las letras del anuncio podrán ser dimensionales o piezas de acero porcelanizado, acero con esmalte horneado, aluminio, bronce y plástico con iluminación interna que sólo aparezca a través del plástico o con reflejo por detrás de las mismas. Se podrán utilizar otros materiales sujetos a la aprobación de la Administración de Plaza Sendero San Luis. (Ver figura 1.0)

f) La redacción del letrero (texto) se limitará únicamente al nombre comercial de la tienda.

g) En el caso de que contenga un logotipo, eslogan o escudo, su autorización estará sujeta a la revisión y aprobación de la Administración de Plaza Sendero San Luis.



h) El anuncio deberá construirse de tal manera que no quede ningún cable, tubo o cualquier otro material en el exterior del mismo.

i) Se permiten los letreros enlistados a continuación:

I) Los letreros remetidos, no iluminados de molde o esculpidos en el frente de la unidad privativa.

II) Los letreros de pedestal o empotrados al piso, siempre que estén dentro del área de la unidad privativa y sujeta a la aprobación de la Administración de la Plaza Comercial.

III) Los letreros en puertas y vitrinas de exhibición, sin

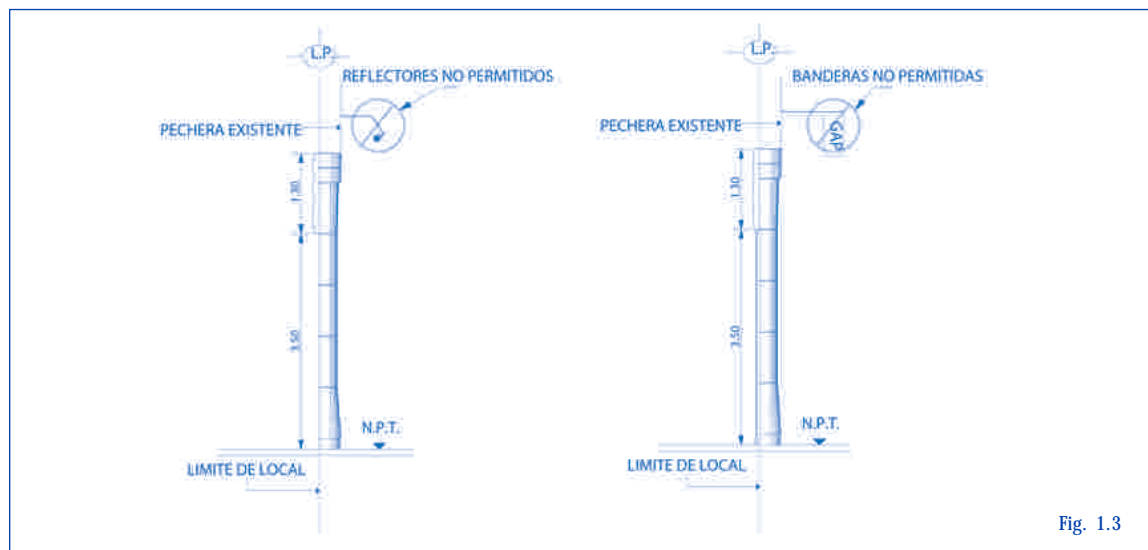


Fig. 1.3

iluminación, cuya altura máxima no sea mayor de 10 cm deberán estar contruidos con material de calidad y buen gusto.

IV) Los letreros dimensionales ligados a la fachada de hoja de plata y oro.

V) Los letreros tipo caja de luz (gabinete de lámina). El uso de éste sólo podrá colocarse de manera empotrada sobre el paramento de la fachada, dentro del límite de la unidad privativa, pudiendo salirse del límite de propiedad tan solo 2.5 cm como máximo. Lo anterior estará sujeto a la aprobación del Administrador. (Ver figura 1.2b)

VI) Los letreros de señalamiento o los que las autoridades

competentes exijan, cuya ubicación la propondrá el Administrador.

II. Letreros no permitidos

a) De pintura aplicada sobre la pechera destinada para la colocación del anuncio o sobre los cristales de la unidad privativa.

b) Anuncios que requieran de la colocación de iluminación tipo reflector. (Ver figura 1.3)

c) Ruidosos o productores de ruido.

d) Tipo bandera, que sobresalgan de la unidad privativa. (Ver figura 1.3)

e) Cartulinas de baja calidad y que no cuenten con una rotulación adecuada.

f) Anuncios fabricados con materiales de baja calidad.

Cualquier letrero instalado en la unidad privativa sin autorización o en forma distinta a la aprobada será retirado por el Administrador, en caso de que el locatario no lo haga dentro de las 24 horas de habérselo solicitado.

H. ADECUACIONES A LOCALES PREVIO A LA INAUGURACION

El día previo a la inauguración del centro comercial, solo se permitirá trabajar en adecuaciones de locales hasta las 12:00 horas, en cualquier trabajo que genere; polvo, humo, ruido, olores o bien que alteren el orden en los pasillos del centro comercial. Así mismo, deberán retirar todos los andamios, escaleras, etc. que ocupen en estos trabajos y que estén colocados en los pasillos de la plaza, interiores y exteriores.

El día de la inauguración la plaza cerrará a las 12:00 horas, no se permitirá ningún acceso, solo se podrá quedar personal dentro de los locales para acomodo de mercancías, no se podrá continuar con trabajos de obra o adecuación.

Se permitirá el acceso a los proveedores a partir de las 12:00 horas, el retiro de empaques de su mercancías deberán llevarlo a cabo a mas tardar el

mismo día a las 12:00 horas; de lo contrario deberán permanecer en el interior de su local.

El retiro de materiales, escombros y baños provisional deben ser retirados a más tardar dos días antes de la inauguración a las 12:00 horas; para poder concluir con la limpieza y detalles finales del estacionamiento y pasillos.

El horario para las adecuaciones en los locales una vez que el Centro Comercial entra en operación, será de 23:00 a 8:00 horas, solicitando previamente permiso en la Administración, en donde se defina el numero de personal y tipo de trabajo a realizar.

I. HORARIOS

Todas las unidades privativas abrirán sus puertas como máximo a las 10:00 horas y las cerrarán como mínimo a las 21:00 horas.

Los accesos a Plaza Sendero San Luis se abrirán a las 7:00 horas y se cerrarán a las 23:00 horas. En casos de Eventos Especiales que la Tienda Ancla realice, se abrirá y cerrará hasta la hora que ella determine.

El horario para las adecuaciones en los locales una vez que el Centro Comercial entra en operación, será de 23:00 a 8:00 horas, solicitando previamente permiso en la Administración, en donde se defina el numero de personal y tipo de trabajo a realizar.

El horario general podrá modificarse en algunas

ocasiones por promociones especiales, previo aviso de la Administración.

Las oficinas administrativas tienen el siguiente horario: de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 19:00 horas y sábados de 9:00 a 13:00 horas.

La limpieza de las fachadas, cristalerías, aparadores o anuncios de los locales que requieran utilizar el pasillo interior o exterior, se tendrá que efectuar antes de las 10:00 horas y después de las 22:00 horas.

Los servicios sanitarios, de energía eléctrica, aire acondicionado y música ambiental funcionarán en el horario de operación de Plaza Sendero San Luis.

El horario para la recepción de mercancías será todos los días de 7:00 a 10:00 horas y de 21:00 a 23:00 horas. La Administración resolverá cualquier problema que se suscite al respecto.

La recepción y manejo de mercancías se realizará por los pasillos de servicio o por las áreas que designe la Administración para casos particulares.

Los vehículos que transporten mercancías para abastecer a los condóminos de Plaza Sendero San Luis por ningún motivo podrán hacer estadia en los alrededores, ni en las avenidas primarias y/o secundarias a la zona de afluencia de Plaza Sendero San Luis, obligándose el locatario a que sus

proveedores cumplan con esta obligación, en caso contrario el locatario se hará acreedor a las penas establecidas en el Reglamento de Administración.

El mantenimiento de áreas comunes será de las 7:00 a las 21:00 horas, siempre y cuando no se haga ruido o causen molestias a los condóminos; las reparaciones mayores de áreas comunes se procurará hacerlas fuera del horario de la Plaza.

Basura

Es responsabilidad individual de cada locatario recolectar y conservar la basura en recipientes adecuados dentro de su área privativa, clasificándola en bolsas de colores: negra para la basura orgánica, verde para la basura inorgánica y anaranjada para la reciclable. Por ningún motivo deberá ser depositada en los recipientes colocados en accesos, andadores y plazas.

El Administrador indicará el lugar donde se encontrarán los recipientes generales para que cada locatario deposite la basura.

La limpieza general se realizará por la compañía especializada, contratada por el Administrador, todos los días de 6:00 a 23:00 horas, asimismo dicha compañía proporcionará una vez al día el servicio de recolección de los recipientes generales de la basura generada por la operación de Plaza Sendero San Luis.

Cada locatario sacará la basura de su local al momento de cerrarlo y la depositará en los recipientes generales. Aquellos locatarios que cuenten con pasillo de servicio, podrán dejar sus bolsas de basura perfectamente cerradas en dichos pasillos únicamente a la hora de cierre.

Los honorarios de la compañía contratada para la limpieza de la Plaza Comercial serán a cargo de los gastos comunes.

J. USO DE AZOTEA

El paso a las azoteas de Plaza Sendero San Luis, así como su uso, no obstante que forman parte de las áreas comunes, queda totalmente restringido, salvo al personal que autorice la administración.

K. SEGURIDAD

Las siguientes medidas de seguridad son de observancia general para todos los condóminos en beneficio de los integrantes de Plaza Sendero San Luis.

1. Es responsabilidad de cada locatario o arrendatario la instalación de las alarmas ocultas e informar a la Administración del proveedor de dicho servicio, o del mecanismo para apagar el sistema en caso de emergencia o falsa alarma.
2. Es responsabilidad de cada locatario asegurar y mantener en perfectas condiciones y operación su sistema de chapas y cerraduras.

3. Es obligación de los condóminos informar por escrito y con un día de anticipación, de los trabajos a realizar fuera del horario de operaciones, tales como: fumigaciones, mantenimiento, reparaciones o modificaciones. De ser urgentes deberán comunicarlo a la Administración para que tome las medidas necesarias.

4. Es responsabilidad individual de cada locatario la contratación y actualización de sus seguros sobre sus contenidos, inventarios y equipos, el de responsabilidad civil de su área privativa, así como de sus permisos y licencias para funcionar.

5. Cualquier cambio al proyecto de instalaciones y decoraciones ya aprobado deberá ser autorizado por escrito por el Administrador de Plaza Sendero San Luis.

6. Todos los registros, contactos, apagadores, etc., deberán tener permanentemente puestas sus tapas correspondientes.

7. Las balastras deberán tener una ventilación adecuada y estar fijadas a un material no inflamable.

8. Ninguna línea eléctrica deberá sobrecargarse, ajustándose a las especificaciones autorizadas y al consumo calculado del proyecto. Cualquier cambio en el diagrama eléctrico deberá notificarse a la Administración y a la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para los cambios pertinentes a las contrataciones.

9. Todo proyecto de instalación eléctrica deberá ser verificada por un ingeniero autorizado por la CFE y presentar la carta de autorización a la Administración.

10. Las herramientas y equipos que se utilicen para instalaciones, modificaciones, mantenimiento y otros procesos dentro de las unidades privativas, serán manuales o propulsadas por energía eléctrica y quedan prohibidas las propulsadas por gasolina o combustible, salvo los casos autorizados por la Administración.

11. Las instalaciones eléctricas provisionales que se requieran con fines promocionales deberán autorizarse previamente por la Administración y cumplir con los requisitos de seguridad que ésta marque.

12. La energía eléctrica deberá ser desconectada en cada unidad privativa al término de las labores, con excepción de las zonas que deberán permanecer iluminadas por razones de seguridad y de las mismas que requieren energía eléctrica.

13. Se debe evitar el almacenamiento de solventes inflamables dentro del negocio.

14. No podrán almacenarse por más de un día los desperdicios y empaques de las mercancías recibidas.

15. En las zonas de bodega y almacenamiento se prohíbe estrictamente fumar.

16. Es responsabilidad individual de cada locatario la instalación y colocación de los equipos contra

incendios requeridos por la Secretaría de Protección Civil y Bomberos, y deberán conservarse en buen estado y en condiciones de operar en todo momento.

La Administración verificará sistemáticamente estas instalaciones.

17. El personal que labora en cada unidad privativa deberá conocer el manejo de los equipos e instalaciones contra incendios que tengan en la misma.

L. VIGILANCIA

El cuerpo de vigilancia estará integrado por miembros de seguridad privada que se contraten a través de una empresa prestadora de servicios por el Administrador, y este costo será parte de los gastos comunes del edificio.

El servicio de vigilancia cubrirá las áreas comunes, comprendiendo éstas: estacionamiento (adicionalmente se tendrán preparaciones para la instalación futura de un sistema de cobro al estacionamiento para maximizar la seguridad), andenes de servicio, accesos, pasillos y plazas, pasillos de servicio y azotea, escaleras, baños públicos y oficinas administrativas.

Este servicio será continuo durante las 24 horas del día y los 365 días del año.

La vigilancia interna que desee tener cada locatario será por su cuenta y debe ser informada en la

Administración. Esta vigilancia se limitará al área de cada locatario. Recomendamos que en su caso, la vigilancia que contraten los condóminos sea la misma empresa que preste el servicio en las áreas comunes.

M. PUBLICIDAD

La publicidad de Plaza Sendero San Luis será analizada y realizada por la Administración, quien utilizará para cada temporada o evento del año los adornos y medios de difusión publicitaria más adecuados.

Salvo que lo apruebe el Administrador, queda estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de publicidad en beneficio personal exclusivo y a cuenta de intereses particulares en áreas comunes.

El logotipo y el nombre de Plaza Sendero San Luis podrán ser utilizados por los condóminos o arrendatarios en la publicidad que en lo individual pretendan realizar, con la finalidad de promover en cada uno de estos impactos el nombre de este complejo comercial.

Con el fin de apoyar proyectos de mercadotecnia y publicidad de Plaza Sendero San Luis, cada locatario debe entregar a la Administración el archivo electrónico de logo de su marca (imagen) en formatos JPG en alta resolución, Free Hand, Photoshop o Adobe Illustrator.

N. MODALIDADES DE USO

a) Queda prohibido, salvo los propios de algún giro comercial, el acceso o la estancia de animales que pueda ocasionar molestias a los ocupantes del conjunto o causar deterioro de la limpieza del edificio.

b) Ninguna radio, televisión, altoparlante, fonógrafo o aparato similar deberá instalarse fuera de la unidad privativa sin la previa autorización del Administrador, otorgada por escrito. Cualquier aparato de sonido instalado dentro de la unidad privativa deberá mantenerse con un volumen de audición limitado a la propia unidad.

c) Queda prohibido usar las circulaciones, estacionamiento, pasillos, corredores, escaleras, azoteas y cualquier otro espacio común para cualquier tipo de juego ruidoso y violento como patinar, jugar con pelotas, montar en bicicleta o para otros juegos similares, así como para la colocación permanente o temporal de plantas o cualquier otro elemento ornamental, o de otra índole que no sea aprobado por el Administrador.

d) El Administrador deberá dar su aprobación para todo tipo de rótulos de identificación, placas o señalamientos en el exterior de las unidades privativas; en el interior se procurará que la decoración conserve armonía con el concepto general de Plaza Sendero San Luis.

e) Queda prohibido el acceso temporal o permanente al conjunto exterior o interior de cualquier tipo de

Anexo I del Manual de Operaciones

Normas y criterios de diseño para el acondicionamiento, mantenimiento y remodelación de las unidades privativas.

vendedor ambulante, comerciante o prestador de servicios que ponga en peligro la imagen y el buen funcionamiento de Plaza Sendero San Luis. Será responsabilidad de cada locatario reportar a estas personas a la oficina de Administración.

f) Plaza Sendero San Luis deberá permanecer cerrada en su totalidad y con vigilancia durante las horas nocturnas, según el horario señalado en este Manual. No se permitirá el acceso a persona alguna salvo que cuente con permiso por escrito de la Administración.

g) El uso de los medidores de agua será obligatorio para aquellos locales cuyo giro sea alimentos, lavandería, tintorería y en general para todos aquellos que tengan más de un servicio sanitario, o requieran de este insumo para procesar los productos a comercializar. Asimismo deberán permitir el paso al personal de mantenimiento a efecto de tomar lectura y computar el cobro respectivo.

h) Todos los medidores de energía eléctrica tanto de unidades privativas como de las áreas comunes, así como de agua, se encuentran ubicados en los cuartos de máquinas 1 y 2.

i) Queda estrictamente prohibido utilizar las zonas de estacionamiento para cualquier tipo de servicio, lavado o limpieza de los vehículos en ellos estacionados.

j) La carga y descarga de mercancía está restringida a las zonas y horarios definidos para tales efectos.

Cada condómino expresamente se obliga a:

a) Sacudir manteles, tapetes, alfombras, toallas, etc., fuera de los límites de su unidad privativa, ni por la puerta principal, las puertas de servicio o los corredores. Este punto incluye a los empleados.

b) No utilizar los servicios de los veladores o dependientes del condominio para servicios personales o particulares y a no dar a éstos gratificaciones o propinas.

c) Se deberá tener encendido el clima de su área privativa durante el horario de Plaza Sendero San Luis, a fin de no descompensar la carga y hacer más onerosos los gastos comunes.

d) Los condóminos podrán adoptar las medidas que estimen adecuadas para el mejor desarrollo de su actividad comercial, pero deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto de deslealtad o deshonestidad de sus tratos recíprocos o con la clientela en general de Plaza Sendero San Luis.

Restricciones de vehículos

Sólo se permitirá a los propietarios, inquilinos o invitados, introducir al espacio destinado a estacionamiento de Plaza Sendero San Luis, vehículos conocidos como sedanes y camionetas de tamaño regular (pick up), en consecuencia queda prohibido introducir vehículos conocidos como tráiler, camiones, torton y equipos similares, a excepción de los requeridos para transporte de mercancía.

Índice Anexo I

I. Locales comerciales	21	g) Aire acondicionado	33
a) Alineamiento y linderos de locales comerciales	21	h) Normas mínimas de seguridad	33
- Diseño		i) Criterios generales de iluminación	33
- Niveles		j) Criterios en áreas especiales de alimentos	35
- Piso		II. Islas interiores (módulos o kioskos)	38
b) Instalación hidráulica y sanitaria	24	III. Islas exteriores	38
c) Red contra incendio	24	IV. Revisión de proyectos de locales comerciales	40
d) Instalación eléctrica	24	- Proyecto completo	
e) Instalación telefónica	25	- Revisión	
f) Fachadas de locales comerciales	25	- Requisitos para la revisión de proyectos de locales comerciales	
- Normas de diseño específico		- Plano de trabajo y especificaciones definitivas	
- Puertas o accesos de servicio			
- Criterio de diseño y materiales no aceptables			
- Trabajos de albañilería			

ANEXO I

Normas y criterios de diseño para el acondicionamiento, mantenimiento y remodelación de las unidades privativas.

I. LOCALES COMERCIALES

a) Alineamiento y linderos de locales comerciales

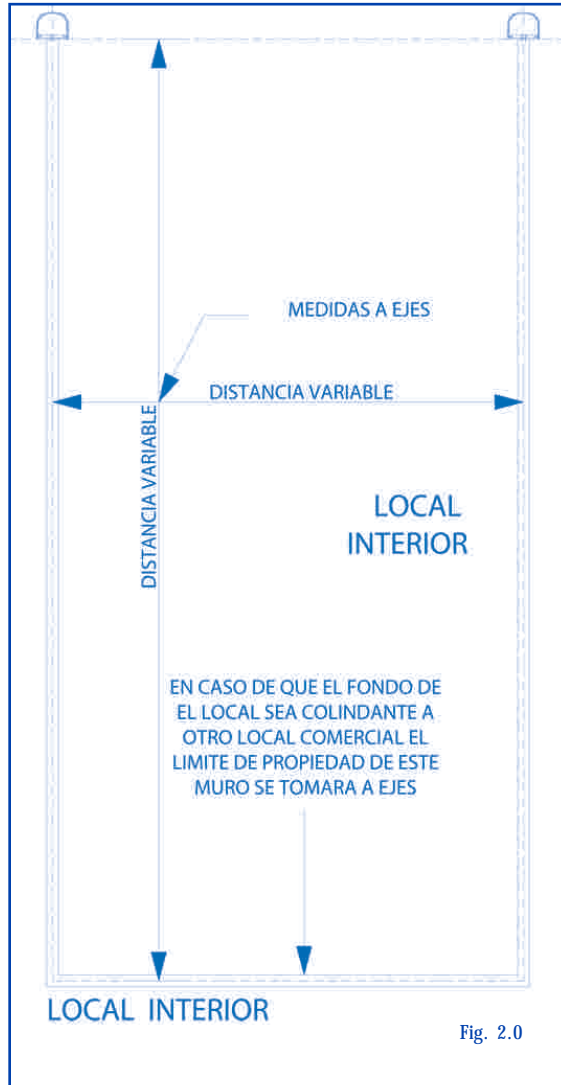
Las medidas de los locales comerciales están dadas a ejes. Los muros colindantes hasta 4.20 m de altura serán de block de concreto y de ahí hasta la cubierta continuarán con tabla roca, su espesor será en el muro de block de 15 cm y la continuación de tabla roca será de 12 cm.

El alineamiento de la fachada en todos los casos será a paño exterior y de forma paralela al límite del local, o sea que la puerta o cualquier tipo de división se colocará dentro del área de la unidad privativa. (Ver figura 2.0 y 2.1)

El propietario deberá mantener limpias las áreas aledañas a su unidad privativa, quedando a su cargo la recolección de su escombros, incluyendo los acarreos interiores y exteriores que sean necesarios. Sus accesos a sus áreas privativas serán por los pasillos de servicio o donde lo autorice la gerencia de proyecto.

Durante los trabajos de adecuación del local, el condómino o locatario tendrá que cerrar completamente el frente de su local con tapial de tabla roca.

Si el local no está al 100 por ciento terminado cuando menos 2 (dos) días antes de la apertura de la Plaza, tendrá que cerrar todo su frente con tabla roca y deberá estar completamente resanado y pintado. Además de agregar la leyenda de "Próximamente (nombre comercial del negocio)" con rotulación o impresión profesional. O de lo contrario este trabajo se realizará por parte del Desarrollador con cargo al propio locatario.



Diseño

El local comercial podrá ser adaptado con cualquier estilo que considere para su fin, siempre que no se salga de los límites de su propiedad y siga las normas de diseño que apruebe la Administración; para el caso de que se requiera de la construcción de mezanine, toda la estructura y cimentación tendrá que ser independiente de la estructura y muros del mall, debiendo además presentar planos y cálculos del sistema a utilizar. (Ver figura 2.0 y 2.1)

Niveles

El nivel de los locales comerciales lo determinará el nivel de firme compacto que se entregará en el inferior y en el superior de la cubierta que cubre la unidad, por lo tanto, no se podrá bajar el piso en ningún caso, ni construir o poner cualquier equipo sobre la cubierta de azotea.

Cimentación

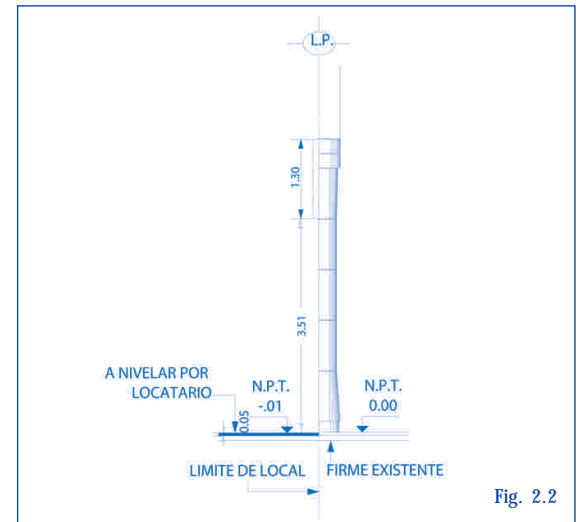
En caso de requerir un mezanine o tapanco es necesario solicitar a la desarrolladora la información de la capacidad de carga del terreno así como el sembrado de cimentación de la plaza en la zona del local.

El firme de concreto armado existente no está estructurado como losa de cimentación, es necesario realizar una cimentación independiente a la

estructura existente del edificio, respetando así su cimentación, columnas y muros. Es obligatorio presentar a revisión su diseño estructural, acompañado con una memoria de cálculo firmada por un perito responsable. Los cortes en el firme deberán ser realizados con disco, cuidando los traslapes o empates en el acero.

Piso

Deberá quedar terminado al mismo nivel que el piso de las áreas comunes y podrán ser cerámicos, terrazos, mármoles, granitos o de madera y en el caso de pisos pulidos o vinílicos éstos tendrán que someterse a la aprobación de la Administración.



En ningún caso se permitirán escalones, tropezones, rampas, etc., en la entrada del local comercial originados por diferencias del nivel de piso terminado entre el comercio y los pasillos de circulación. El nivel de firme para recibir el acabado se dejará un centímetro debajo del nivel de piso terminado por lo que se sugiere se tome en cuenta en la selección del acabado en piso. (Ver figura 2.2)

b) Instalación hidráulica y sanitaria

Cada local comercial cuenta con una salida de agua potable de fierro galvanizado cédula 40 con diferentes diámetros y con una presión de 2.0 a 3.5 kg./cm², aproximadamente. Tanto el proyecto como la instalación se revisarán y se aprobarán por la Administración, ya que sus instalaciones deben seguir las mismas normas de Plaza Sendero San Luis.

Cada local comercial cuenta con una salida sanitaria con tubería de PVC de 4" de diámetro, tipo anger. La pendiente mínima aceptada es de 1%.

c) Red contra incendio

Todos los locales comerciales deberán tener desde el inicio de las obras un extintor con capacidad adecuada del tipo ABC. El diseño e instalación del sistema contra incendio de cada local es responsabilidad y costo de su propietario.

d) Instalación eléctrica

Los condóminos deberán proporcionar al Administrador un plano con las especificaciones y localización de los dispositivos de iluminación que se van a colocar en su local comercial.

Todas las tuberías deberán ser del tipo conduit galvanizado, el colganteo de la instalación en general deberá realizarse a la estructura principal (vigas joist). No se puede colganteo sobre tensores o ligas joist.

Antes de iniciar las adecuaciones a los locales, es necesario instalar el interruptor general que debe ser tipo termo magnético, incluyendo su canalización para que el cableado de la acometida se realice en un solo tramo desde el cuarto de medidores de CFE hasta el interruptor general de cada local comercial. Los trabajos de cableado sobre áreas comunes se realizarán únicamente por las empresas autorizadas por la administración.

Los propietarios 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.

Dicha instalación debe hacerse de tipo oculto con tubería rígida tipo conduit (por normas del edificio, no se permitirán tuberías de plástico o PVC), utilizando material nuevo de la mejor calidad y mano de obra de primera clase.

En caso de requerir ranurar firmes o muros los cortes se realizarán con disco. Las ranuras sobre muros deberán ser solamente en sentido vertical, no se aceptarán ranuras horizontales o diagonales.

También será por cuenta de los propietarios de los locales comerciales, las unidades de iluminación, los interruptores, switches, etc. Así mismo el cableado con el calibre aprobado por las autoridades correspondientes desde el cuarto de medición de CFE, hasta el centro de carga del local comercial, por la canalización correspondiente, y será ejecutada por los instaladores eléctricos que la administración ya tendrá seleccionados y el costo será por cuenta del locatario.

La canalización desde el cuarto de medidores de CFE, será la sección que lo determine el cálculo en base a condiciones normales, en el caso que por algo especial sea necesario una mayor sección, se solicitará por escrito y se cambiará bajo las siguientes bases:

1. Si aún no se instala dicha canalización, se cobrará al propietario la diferencia del costo.
2. Si ya está instalada dicha canalización, se instalará la requerida totalmente nueva y el propietario pagará el total de esta instalación, ya que la tubería inicial se dejará muerta, o sea sin usar.
3. El propietario contratará su servicio con CFE, asumiendo los trámites y costos que ello implique.

4. Toda demanda eléctrica superior a 10 kw deberá ser verificada por un ingeniero autorizado por la compañía de Comisión Federal de Electricidad o Luz y Fuerza del Centro.

e) Instalación telefónica

El desarrollador instalará la red interior (tubería vacía y cajas vacías de registros) desde el registro principal a los registros secundarios, y de ahí a los registros de cada local comercial.

El desarrollador contratará con el o los prestadores de servicio, la canalización y cableado necesario desde donde se encuentre la central telefónica que le sea asignada a Plaza Sendero San Luis hasta un registro principal que se localizará en los límites y el cableado desde dichos registros principales hasta los registros secundarios.

El costo que dichas instalaciones origine, será a cargo de los condóminos en base a un prorrateo y una vez que el propietario haya cubierto el importe podrá contratar su(s) línea(s), siendo por su cuenta el importe que resulte por la contratación de cada línea, así como el cableado desde el registro secundario hasta su local comercial.

f) Fachadas de los locales comerciales

Los comercios participantes tendrán fachadas de alta calidad. Usando materiales, formas y colores

de calidad, se pondrá especial interés en la proporción y la escala para que a través de su configuración arquitectónica proporcionen fachadas que inviten a su acceso, con estabilidad, sencillez y elegancia acordes con la intención de Plaza Sendero San Luis. El desarrollador instalará una pechera al límite del área privativa del local comercial, entre el espacio de 3.50 y 4.80 m del nivel de piso terminado, la cual servirá para la colocación del anuncio; esta pechera deberá contar con los acabados antes mencionados. El costo de esta pechera será absorbido por el locatario. (Ver figura 1.0)

En los locales con fachada al exterior (estacionamiento), el criterio de las altura será el mismo que en las fachadas interiores siendo en este caso el área destinada para su anuncio de 3 a 4 m.

Normas de diseño específico

1. Se solicita una pechera comprendida entre los 3.50 a 4.80 m sobre el nivel de piso terminado y bien rematada a los cabezales de fibra de vidrio, la cual deberá ser suministrada e instalada por el desarrollador pero costeadada por el locatario.

2. En las fachadas deberá predominar el cristal, enfatizando aparadores y letreros, cuidando la modulación. (Ver figura 1.1 y 1.2a)

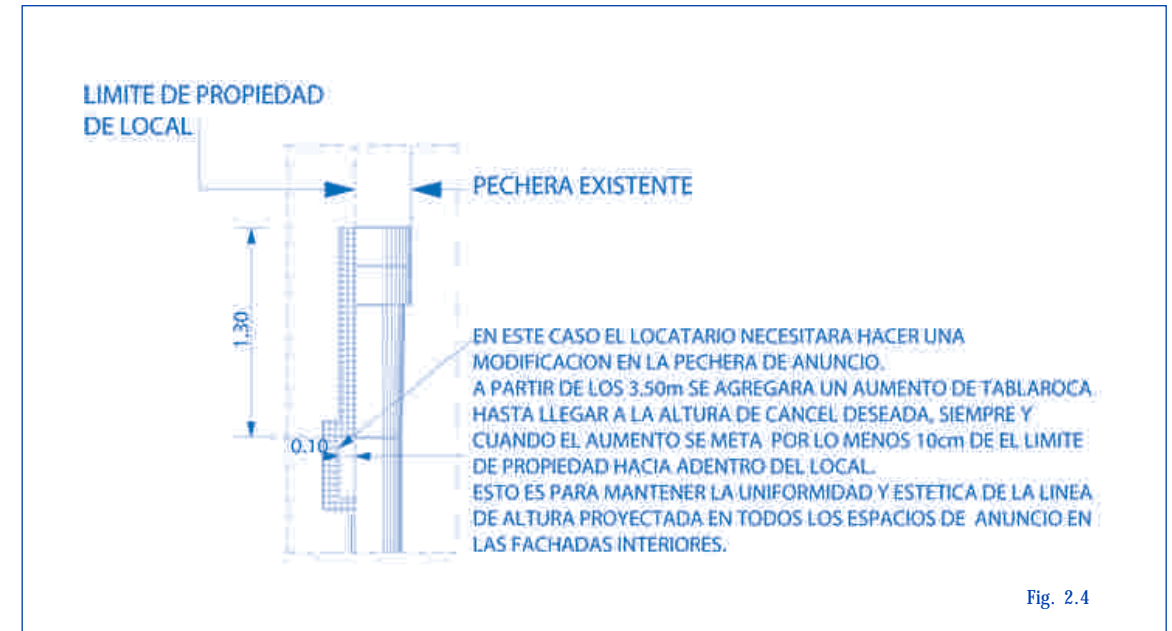
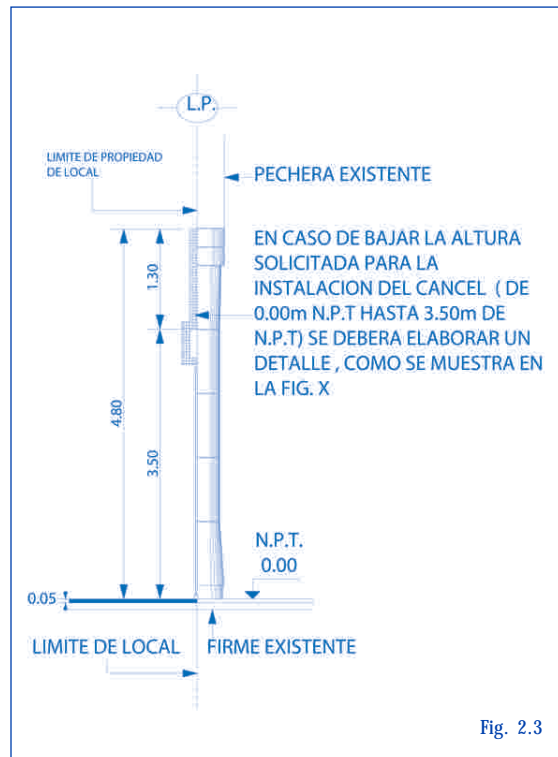
3. Cada fachada tendrá identidad propia, arquitectónicamente dará la sensación de entrada.

4. Se permitirá abrir hasta el 100% del frente de los locales comerciales.

Únicamente en los casos que se utilice cristal templado y herrajes tipo italiano

5. Las fachadas presentarán el 80% de transparencia visual.

6. En áreas en que el límite del local comercial se extienda más allá del alineamiento de los locales



comerciales, deberá tener una fachada que soporte desde el piso hasta rematar en la parte superior del local, coincidiendo ésta con el alineamiento.

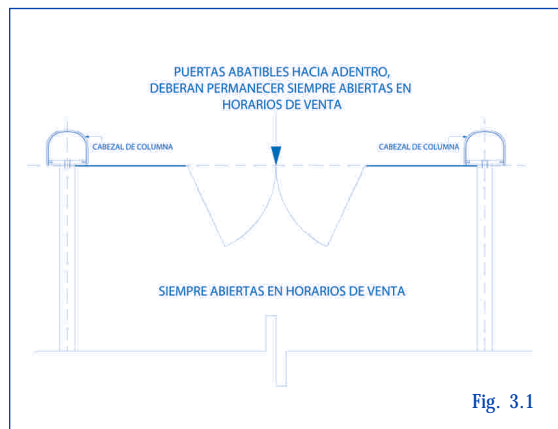
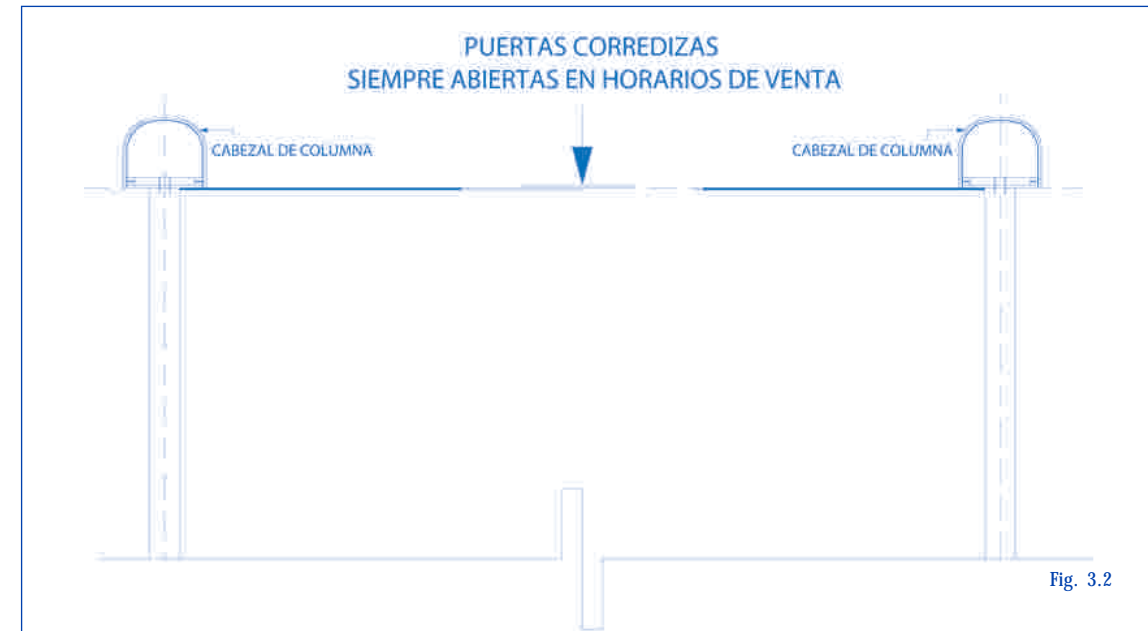
7. Se considera un área para ubicación de letreros, comprendida entre los 3.5 a 4.80 m sobre el nivel de piso terminado.

8. En caso de no dar la altura requerida en los cancelos o ventanales de fachada, se solicita la elaboración de un detalle en tabla roca, a partir de los 3.5 m hacia abajo, la pechera de anuncio se

meterá al área privativa mínimo 10 cm y bajará también como mínimo 50 cm, con el fin de mantener la uniformidad y estética en todas las pecheras de anuncio en los locales de la plaza. Caso sujeto a aprobación de la administración de la plaza. (Ver figura 2.3 y 2.4)

9. Para fachadas se deberán utilizar materiales acordes a los acabados del área común.

10. Se recomienda usar materiales aparentes.



11. Se permiten cuatro tipos de puertas:

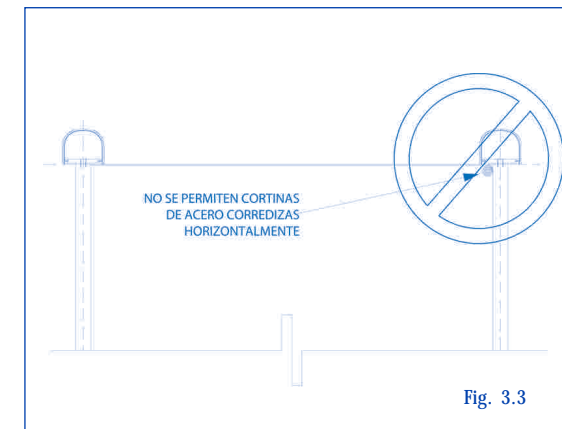
a) Remetidas, como mínimo el ancho del abatimiento hacia fuera, no podrán sobresalir del alineamiento. (Ver figura 3.0)

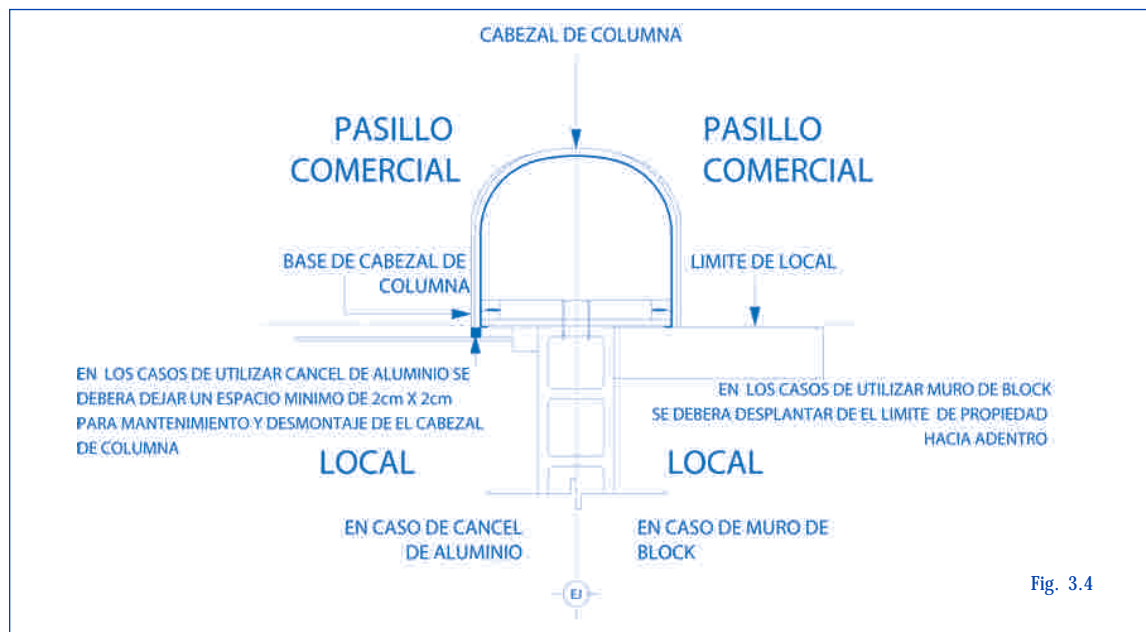
b) Con abatimientos hacia adentro, deberán tener seguros en posición de abierto durante el horario de ventas. (Ver figura 3.1)

c) Corredizas, deberán deslizarse paralelas a la línea de abatimiento (Ver figura 3.2), puertas o cortinas

enrollables hacia un lado. Opacas no se aceptarán. (Ver figura 3.3)

d) Cortinas aéreas: el único tipo autorizado es el de panel multiperforado. No se permitirán sólidas o de rejas, las guías del riel deberán quedar ocultas cuando la cortina se abra. La base de la cortina deberá pararse 3 cm arriba del plafón. El interruptor de encendido para cortinas enrollables motorizadas se colocará en el interior del local comercial. Las cortinas deberán ser soportadas independientemente de la estructura general del edificio.





11. El piso terminado de los locales comerciales deberá estar alineado a nivel con el piso de pasillo común.

12. Se podrá instalar una moldura o tapa junta metálica en la unión del piso del local con el área comercial.

13. En caso de que el local se vea afectado por un cabezal con instalaciones en su alma, la fachada deberán remeterse 2 cm por cuestión de mantenimiento, del límite de la base del cabezal

hacia el local, como separador entre cabezal y el elemento de sujeción, según el sistema electo para cerrar el local como se muestra en el siguiente detalle. (Ver figura 3.4)

14. El acabado de las áreas comunes no podrá ser modificado.

15. En caso de que el local comercial requiera divisiones interiores se permitirá fabricarlas de tabla roca, tabique, madera u otros, previa autorización.

16. No se permitirá la fijación directa en los acabados del área común, se deberá colocar un bastidor perimetral y se fijará sobre éste.

17. La altura mínima de la abertura del local comercial será de 3.50 m.

18. El frente de los locales comerciales y la pechera de anuncio deberá ser diseñado, construido e instalado por el propio locatario.

19. En el caso de dejar abierto el frente del local comercial se deberá evitar todo tipo de obstrucción e invasiones al área común. No se permite usar mostradores de atención al público en el límite del área común.

20. La manguetería que se llegue a utilizar será únicamente de aluminio natural anodizado y en color blanco y paralela al límite del local.

21. Las fachadas deberán ser debidamente soportadas tanto en muros como en pisos y plafón.

22. No se permiten puertas que invadan el área común. (Ver figura 3.5)

23. No deberán quedar a la vista instalaciones sin los acabados adecuados.

24. No deberá hacerse ningún tipo de instalaciones sueltas por el plafón.

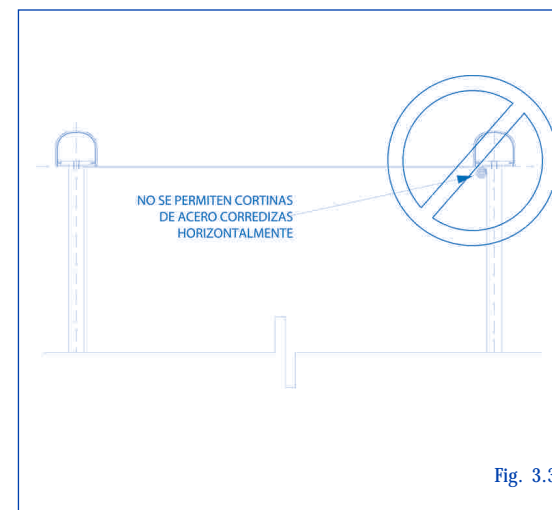
25. Todos los proyectos de fachadas para los locales comerciales se presentarán a revisión y aprobación de la Administración.

26. Las fachadas tendrán gran amplitud visual, empleando cristales a hueso. Se podrá utilizar cualquier configuración dentro de los límites del local comercial. El espesor de cristal se revisará según su tamaño.

27. Los frentes de tienda respetarán la franja neutral y zoclo del área común.

28. Los letreros se ubicarán debajo de la mencionada franja y deberá ser individuales, con letra dimensionada y fijada a la fachada.

29. Los accesos de las fachadas de preferencia se enmarcarán, para dar sensación de escala dentro de la Plaza Comercial. (Ver figura 1.0)



Puertas o accesos de servicio

1. El desarrollador entregará los locales comerciales con su puerta de servicio incluida, la cual será metálica y corrediza con un ancho de 1 m y una altura de 2.20 m (o las medidas indicadas por el locatario), aclarando que el costo del suministro e instalación de dicha puerta correrá por cuenta del locatario.

2. El locatario deberá instalar una puerta corrediza a su costo cumpliendo con diseño y especificaciones anexas.

Criterio de diseño y materiales no aceptables

1. No se aceptarán diseños de fachadas que connoten tiendas interiores de Plaza Sendero San Luis.

2. Materiales y armados inseguros, baratos, que muestren baja calidad, no durables y de difícil mantenimiento.

3. Imágenes que sean fuertemente rústicas o residenciales.

4. El uso de prismáticos acrílicos para cubrir los equipos que tienen luz fluorescente.

5. Ningún equipo que tenga luz fluorescente expuesta directamente.

6. El uso de iluminación intermitente o los estrobos que emitan su reflejo hacia el área común.

7. El uso de equipos que se extiendan fuera del límite de alineamiento y la exhibición de anuncios promocionales.

Trabajos de albañilería

Los contratistas, así como los albañiles y peones que se contraten, estarán bajo la responsabilidad total (laboral, salarial, legal, etc.) de los propios condóminos o locatarios y sólo ellos responderán por el incumplimiento de cualquier obligación.

El manejo de material a utilizar en la obra, así como el traslado de escombros deberá realizarse en carretillas o carros provistos de ruedas de hule, con el fin de evitar daños a los pisos de Plaza Sendero San Luis, y no se permitirá depositar estos escombros en las áreas comunes del edificio y tendrán que ser retirados.

De igual manera los condóminos o locatarios serán responsables de:

- Medidas de seguridad de la obra
- Depósito de materiales de construcción
- Manejo de escombros
- Medidas de higiene y seguridad
- Cualquier daño en área común o privativa

En caso de requerir sirenas para sistema de alarma estas deberán quedar instaladas dentro de su área privativa.

g) Aire acondicionado

1. Capacidad de los equipos de aire acondicionado

Se calculó para alimentar el área del local hasta una altura de 5.00 m, si el proyecto del local contempla más altura de lo indicado, o se construye un mezanine, se tendrá que recalcular la capacidad del aire acondicionado original y la diferencia en toneladas de refrigeración serán por cuenta del locatario.

Es obligatorio que todas las unidades privativas cuenten con sistema de aire acondicionado.

2. Proyectos de iluminación

Tendrán que presentar el diseño de iluminación indicando cantidades de lámparas y su consumo en watts, esto para que no rebase la carga térmica diseñada. En caso contrario, se tendrá que recalcular la capacidad del aire acondicionado, y la diferencia en toneladas de refrigeración será por cuenta del locatario.

3. Proyecto de ductos y difusores

Se tendrá que presentar el diseño de ductos con dimensiones y tamaños de difusores, así como retorno, esto será revisado por la administración para su autorización. El colganteo de la ductería en

general deberá realizarse a la estructura principal (vigas joist). No se puede colganteo sobre tensores o ligas joist.

NOTA: Con la revisión de la adecuación del local se definirá si la capacidad instalada del aire acondicionado es suficiente, o se requerirá equipo adicional, en este último caso será por cuenta del locatario.

h) Normas mínimas de seguridad

1. En las áreas transparentes de cristal, se deberá colocar una banda horizontal para prevenir accidentes.

2. Ocultar las guías de las rejillas deslizables.

3. No dejar tropezones en el piso.

4. No dejar contactos, alambres, conductores o cualquier otro elemento hacia las áreas comunes.

i) Criterios generales de iluminación

1. Los locatarios son responsables de toda la iluminación de sus locales comerciales.

2. La iluminación exterior no está permitida, excepto la luz central de los accesos remitidos, en el plafón o remitidos de los frentes de las tiendas.

3. La luz central remetida no producirá resplandor ya sea real o reflejada al espacio público, las lámparas deberán estar remetidas en huecos lo bastante pequeños para que las lámparas no sean visibles desde un ángulo de 45 grados.

4. Los cancelos o aparadores tendrán iluminación diseñada e instalada de tal manera que no produzca resplandores al espacio público. Todos los aparadores estarán iluminados durante las horas que Plaza Sendero San Luis permanezca abierta.

5. La iluminación general de las tiendas no deberá agregar resplandor al área común.

6. La iluminación con lámparas fluorescentes serán permitidas sólo de tipo empotrable. Los accesorios visibles al público deberán tener difusores parabólicos. Los tipos de lámparas utilizadas deberán ser de luz cálida blanca u otro color cálido del espectro. La luz blanca fría no se aceptará.

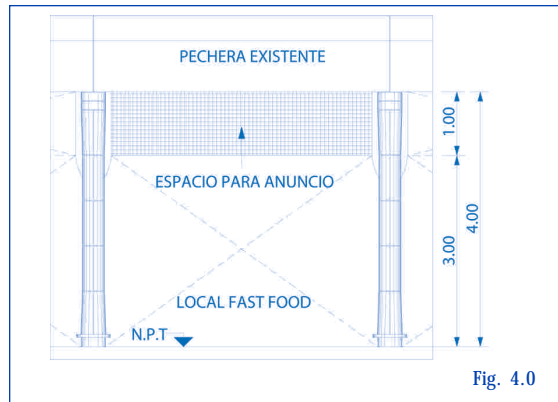


Fig. 4.0

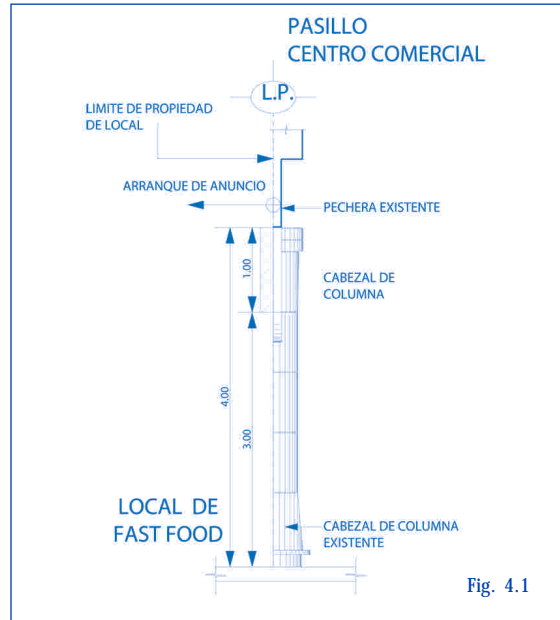


Fig. 4.1

7. La exposición de lámparas sólo se permitirá como parte de la identificación de la imagen corporativa del locatario.

8. Todos los aparadores y exhibidores deberán tener iluminación y ventilación adecuada.

9. Los rieles de iluminación no deberán ser visibles desde las áreas comunes del Centro Comercial.

10. Todos los letreros deberán ser compatibles con el resto del local comercial y deberán reflejar un diseño uniforme.

11. El locatario podrá ejecutar sus ramales de instalación, alojando sus tuberías exclusivamente (conduit), en el espacio comprendido entre el nivel de piso de la estructura y el nivel de piso terminado, así como el espacio resultante entre el lecho bajo de la losa y el falso plafón propuesto en el diseño del local comercial.

12. Las instalaciones interiores del local comercial a partir del interruptor de la misma, deberán de hacerse de tipo oculto. No se permitirá en ningún caso la interconexión de instalaciones de una unidad a otra, cada locatario deberá hacer las instalaciones propias de su unidad.

j) Criterios en áreas especiales de alimentos

1. En las áreas de comida rápida o snack, se recomienda utilizar elementos dentro de la tienda que refuercen el tema de alimentos.

2. Los condóminos o locatarios fabricarán un mostrador que ocupe todo el frente del local comercial, y tendrá una altura máxima de 1.05 m y paralela al límite del local. El piso del área desde la línea del local comercial hasta el mostrador será similar al del área de comida.

El único tipo de cortina es el de panel multiperforado. No se permitirán sólidas o de rejillas, las guías del riel deberán quedar ocultas cuando la cortina se abra. La base de la cortina deberá pararse 3 cm. arriba del plafond, y al cerrar deberá rematar en el piso.

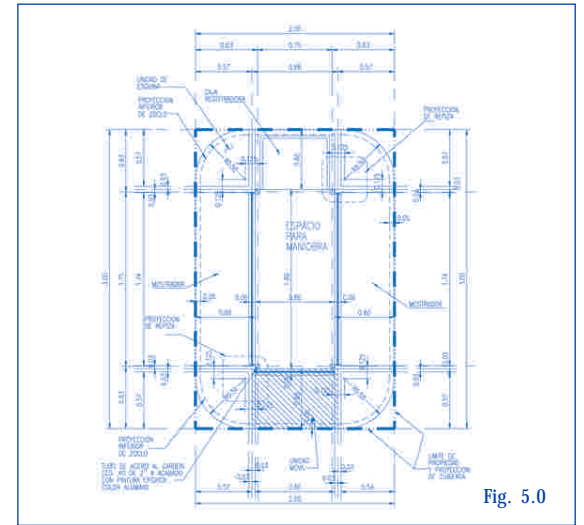


Fig. 5.0

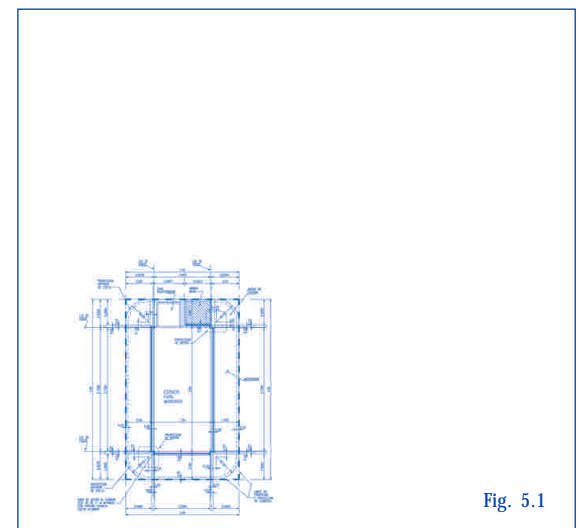


Fig. 5.1

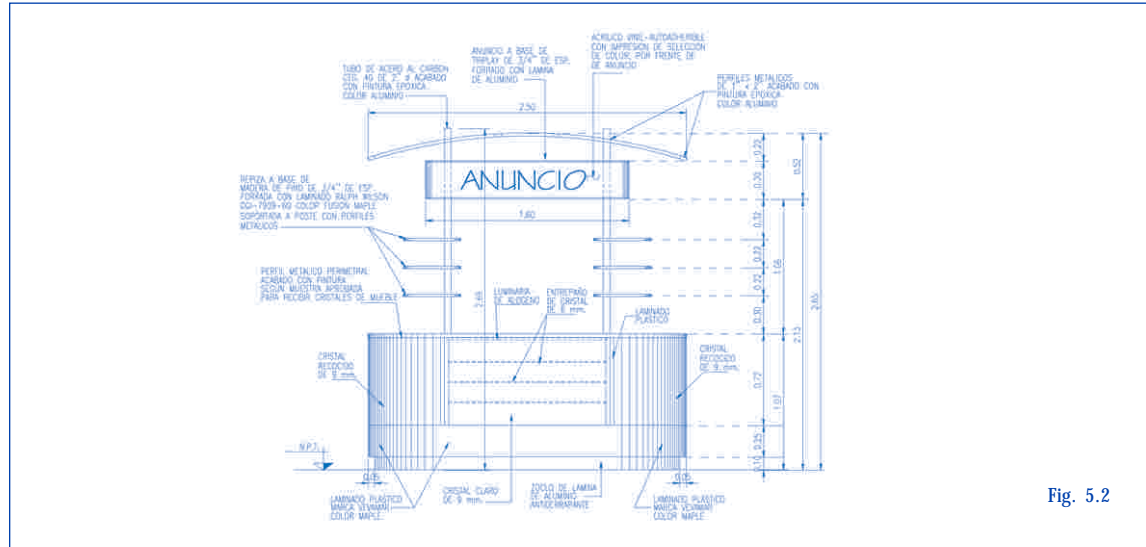


Fig. 5.2

3. Los materiales aceptables para el mostrador serán: vidrio, loseta, cerámica, block de vidrio, plástico laminado y metales brillantes.

4. Los exhibidores podrán utilizar hasta el 50% del frente. Las vitrinas de cristal claro y estructura metálica o madera, la altura máxima será de 1.50 m sobre el NPT (nivel de piso terminado).

5. Deberán estar perfectamente iluminadas y ventiladas; las lámparas incandescentes o fluorescentes deberán estar ocultas a la vista del público.

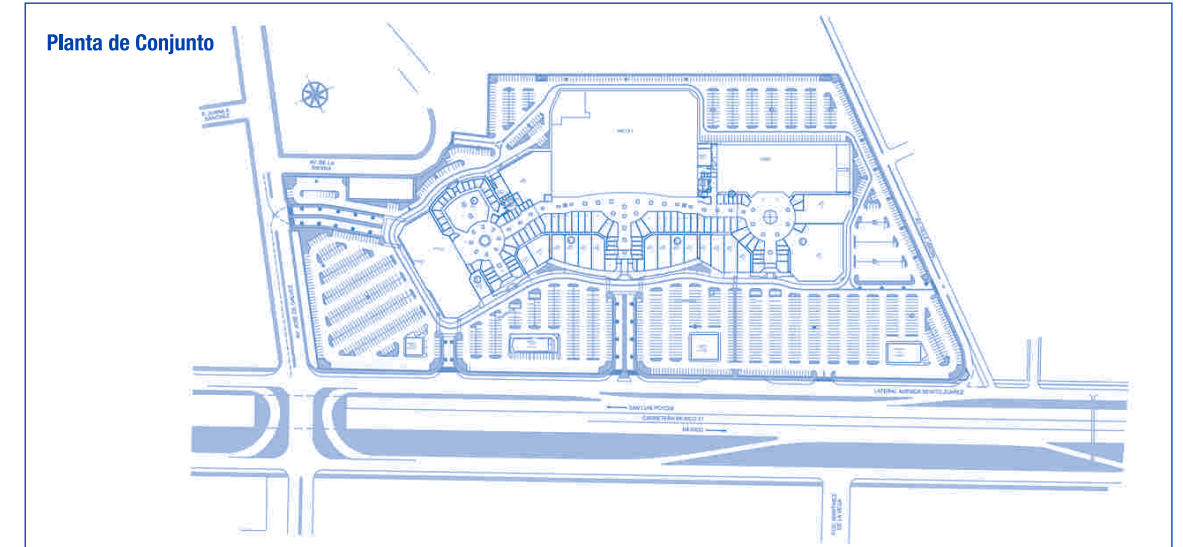
6. Los mostradores que en su superficie tengan alimentos, se protegerán con vitrinas contra estornudos.

7. Las cajas registradoras y máquinas dispensadoras de bebidas se remeterán 20 cm a partir del cuarto exterior del mostrador, protegidas de la vista del público.

8. Se podrán autorizar pasos a través del mostrador siempre y cuando no excedan los 60 cm de ancho.

9. La colocación de anuncios para estos locales específicamente, será en el área destinada para tales efectos comprendida entre 3.00 y 4.00 m a nivel de piso terminado y paralela al límite del local.

10. El espacio permitido para la publicidad será del 70% de utilización máxima del área destinada para anuncio. (Ver figura 4.0 y 4.1)



11. El tablero del menú será aprobado por la Administración de Plaza Sendero San Luis, siempre y cuando esté colocado a 1.80 m, como mínimo, detrás de la línea de alineamiento. Las letras del menú y precios serán intercambiables, la exhibición de fotos y transparencias profesionales de alimentos es permitida.

12. En muros, los acabados a utilizar serán lisos (no porosos), con pinturas epóxicas, losetas cerámicas y/o acero inoxidable.

13. El desarrollador instalará, a costo del locatario, trampas de grasa para cada local de comida rápida sobre el pasillo de servicio. El mantenimiento de

estas trampas de grasa estará a cargo de cada locatario.

14. Los pisos serán de loseta cerámica en áreas de servicio y preparación de alimentos. Tendrán un desagüe ubicado adecuadamente y calidad apropiada para contener derrames ocasionales.

15. Será responsabilidad de cada locatario instalar la debida cantidad y capacidad de campanas especiales equipadas con extracción de humos e inyección de aire nuevo para controlar al máximo los olores y las grasas de sus parrillas, así como el control del aire acondicionado. No se permitirán

campanas de extracción fuera de lo especificado por la administración de la Plaza.

16. La ductería de extracción de las campanas deberá de ser de lámina negra soldada quedando prohibido el uso de lámina galvanizada.

II. ISLAS INTERIORES (módulos o kioskos)

1. El locatario se sujetará y adaptará su módulo de acuerdo al diseño y a los materiales establecidos por el desarrollador, así como tendrá mucho cuidado en la terminación y acabados de todos los elementos del módulo, mobiliario y letreros, y este diseño será sometido a la aprobación de la Administración.

2. El módulo podrá construirse hasta los límites de la isla interior, respetando los alineamientos de dicha área, la altura máxima del mostrador deberá ser de 1.05 m. Las características de los acabados aceptables para frente y cubierta de igual forma serán proporcionados por el desarrollador. (Ver figura 5.0, 5.1 y 5.2)

3. Debido a que los módulos son espacios de naturaleza única, las entregas del locatario deberán ser estrictamente revisadas.

4. La exhibición de mercancía deberá limitarse al área de cada mostrador, ninguna mercancía podrá exhibirse fuera de los límites establecidos del módulo.

Queda prohibido el utilizar la techumbre de la isla así también como usar la estructura de la misma

para colgar mercancía y/o anuncios publicitarios.

5. Los módulos deberán cerrarse con cerraduras confiables, y no se permitirán sistemas de cortinas aéreas, rejas o puertas. Se deberá instalar en los módulos un sistema de alarma que se active después del horario de operación para alertar en cualquier caso a los elementos de seguridad.

6. La colocación del letrero será con vinil autoadherible o Back lit de alta calidad y selección de color, con diseño y forma según necesidades del cliente sobre la superficie de acrílico traslúcido de la caja de luz que incluye la isla. La colocación del letrero se limitará a las áreas diseñadas para este fin.

7. Los anuncios luminosos a base de neón expuesto estarán restringidos.

8. El diseño de la isla ya cuenta con un lugar destinado para luminarias dirigibles, y especificaciones requeridas para los mismos.

Queda restringido el uso de otro tipo de luminarias, así como la colocación de focos fuera del área ya establecida.

III. ISLAS EXTERIORES

1. Se consideran todos los criterios generales para la adecuación de locales.

2. La construcción del edificio no deberá de exceder la altura de 6.50 m del nivel de la carpeta asfáltica del estacionamiento. Además el nivel de piso terminado tendrá que ser no mayor de 15 cm del nivel de banquetta exterior.

3. Se entregará el área privativa con acometidas eléctricas, drenaje, agua potable y teléfonos. El Gas será L.P. La contratación de este servicio y la instalación será a cargo de cada locatario únicamente en aquellos locales que lo solicitaron previamente.

4. Se entregará el trazo de su área privativa y ubicación de unipolar para anuncio de acuerdo al sembrado de cada isla en el estacionamiento, según plano de conjunto anexo, así como los cordones de banquetta que delimitarán el estacionamiento. El propietario o locatario deberá de construir las banquetas o jardines atendiendo a las necesidades de su proyecto.

5. En caso de aquellos establecimientos que negociaron el espacio para carril de autoservicio, éste tendrá que ser habilitado por el propietario o locatario, siguiendo las mismas especificaciones del sistema utilizado en el estacionamiento general.

6. En el caso de las islas exteriores que requieran de carril de autoservicio, el desarrollador entregará hasta el cordón de banquetta con el mismo acabado del estacionamiento, así como los cordones de banquetta que delimiten el carril de auto servicio.

El costo por los trabajos de la habilitación de este carril de autoservicio y los cordones de banquetta que delimitan al mismo, correrán por cuenta del propietario o locatario, una vez acordado y revisado los valores con el Desarrollador. Lo anterior tiene como finalidad estandarizar los acabados del estacionamiento.

7. Para los anuncios de estos establecimientos se tomarán los mismos criterios de los anuncios permitidos y para la colocación de sus anuncios unipolares se tendrán que limitar al espacio previamente establecido y autorizado para este fin, debiendo contar además con los permisos de las autoridades correspondientes.

8. Todas las islas exteriores deberán contar con su propio contenedor para basura (en el caso de restaurantes, éste deberá estar equipado con refrigeración, sistema de drenaje y toma de agua para su mantenimiento) y su ubicación estará sujeta a la aprobación del Desarrollador o en su caso del Administrador.

9. En el caso de los restaurantes, indistintamente tendrán que contar con trampas de grasa previamente autorizadas.

10. En el caso de adecuaciones, remodelaciones o construcciones posteriores a la fecha de apertura de Plaza Sendero San Luis tendrán que hacer un tapial, que delimite el perímetro de la isla sin obstruir las banquetas a una altura mínima de 2.44 m. Los materiales que se podrán utilizar para la

construcción de este tapial podrán ser de triplay de madera, lámina o cualquier material que apruebe el Administrador.

IV. REVISIÓN DE PROYECTOS DE LOCALES COMERCIALES

En caso de cualquier diferencia entre criterios de diseños del locatario y los que rigen en Plaza Sendero San Luis, se aplicarán los de ésta última. Después de recibir los lineamientos de dibujo y antes de iniciar la construcción, el locatario debe proporcionar:

Proyecto completo

Planos arquitectónicos, diseño de aparadores, puertas, letreros, proyecto de ingenierías necesarias. Entregando dicho proyecto en archivo electrónico (Autocad) e impreso en formato tamaño doble carta, a escala legible, que incluya el membrete oficial del Centro Comercial (proporcionado por la desarrolladora).

Además de especificaciones del recinto para que el Administrador de su aprobación por escrito, siempre y cuando cumplan con los lineamientos establecidos.

Es responsabilidad del locatario y arquitecto elaborar su proyecto con tiempo suficiente para que el Administrador efectúe una revisión preliminar y otras subsecuentes, si son necesarias, hasta llegar a la revisión final con planos ejecutivos.

El proyecto debe someterse a revisión:

Revisión

Debe llevarse a cabo tan pronto como el locatario y su arquitecto completen las ideas conceptuales de su tienda en particular. El propósito de esta fase es que se conozcan las intenciones del locatario para comentar cambios y quedar de acuerdo y proseguir al proyecto final antes del desarrollo de planos ejecutivos.

Requisitos para la revisión de proyectos de locales comerciales

Los dibujos deben incluir la siguiente información:

- a) Planos de plantas preliminares Esc. 1:50.
- b) Plano de plafones indicando alturas, niveles, materiales, posición de luminarias y localización aproximada de sus difusores de ventilación.
- c) Cortes longitudinales y transversales indicando alturas interiores Esc. 1:50.
- d) Fachadas y cortes indicando gráficos y anuncios, con especificaciones de materiales y acabados Esc. 1:20.
- e) Muestras de materiales y colores montados en una tabla etiquetada.

El proyecto debe presentarse con un juego de originales.

Planos de trabajo y especificaciones definitivas

1. Plantas arquitectónicas debidamente acotadas e indicando lo siguiente:

- a) Trazo de muros y cancelas interiores.
- b) Ubicación de baño.
- c) Mobiliario y equipo.
- d) Acabados.

2. Cortes y fachadas.

a) Fachada frontal indicando colores, acabados y letreros o gráficas (presentar fotografía de locales existentes similares, si es posible).

b) Cortes transversales y longitudinales indicando señalización, acabados, dimensiones y alturas generales.

3. Sección y detalles:

- a) Cortes por fachada.
- b) Detalles de elementos decorativos en exterior o interior.

4. Indicar materiales y colores.

5. Planos de plafón.

a) Altura de plafón.

b) Decoración de plafón.

c) Ubicación de lámparas, rociadores contra incendio, difusores de aire o rejillas y toda instalación que sea visible.

6. Instalaciones, proyectos:

- a) Hidro-sanitario.
- b) Eléctrico y telefónico o teleproceso (computación).
- c) Calefacción, ventilación, aire acondicionado.
- d) Incendio (en su caso).

7. Memorias.

a) Memoria descriptiva del proyecto indicando los trabajos que se van a realizar, materiales de acabados y colores que se usarán.

b) Fecha de inicio y terminación de la obra.

8. Logo de su marca.

Deberá entregarse en archivo electrónico en formato JPG en alta resolución, Free Hand, Adobe Illustrator o Photoshop a la Administración o al departamento de Mercadotecnia y Publicidad de Grupo Acosta Verde.

Directorio

Directorio

Grupo Acosta Verde
Oficinas Corporativas

Tel. 01 (81) 10 01 98 00
www.grupoav.com

Quejas y sugerencias

jdeltoro@grupoav.com

Mercadotecnia y Publicidad

sveta@grupoav.com

Para asuntos relacionados
con la Administración de la Plaza:

Centros Comerciales Eficientes
Oficinas Corporativas

Tel. 01 (81) 80 58 18 50 / 51

Pagos

Tel. 01 (81) 10 01 99 00 ext. 236

