

MANUAL DE ADAPTACIONES – PLAZA COMERCIAL VIZCAINO RESIDENCIAL



CONTENIDO

I.	Localización	4
II.	Mercado potencial.....	4
III.	Descripción el proyecto.....	4
IV.	Manual de adaptaciones.....	5
A.	Presentación.....	5
B.	Introducción	5
C.	Parámetros Generales.....	6
D.	Preliminares y Anteproyecto	10
E.	Proyecto Ejecutivo	11
F.	Criterios de diseño y construcción.....	14
G.	Estructurales, muros y construcciones interiores	14
H.	Aislantes	17
I.	Plafones.....	18
J.	Mezzanines y/o tapancos y estructuras especiales.....	19
K.	Pisos.....	19
L.	Fachadas	20
M.	Criterios generales.....	21
N.	Fachadas locales generales	22
O.	Criterios de diseño específicos en función a localización de locales.....	23
P.	Salidas de emergencia y puertas de servicio	23
Q.	Cafeterías ubicadas en circulaciones, plazas y áreas exteriores	24
R.	Terrazas	25
S.	Criterios para diseño de letreros y logotipos.....	26
T.	Criterios para cortinas de seguridad en fachadas.....	29
U.	Anuncios en Fachadas Exteriores	31
V.	Lineamientos para el diseño de las instalaciones	31
W.	Instalación eléctrica	33
X.	Baja tensión.....	33
Y.	Tableros eléctricos	34

Z.	Alimentadores sugeridos considerados en proyecto	34
AA.	Media tensión	35
BB.	Iluminación	36
CC.	Criterio y diseño de instalación eléctrica	37
DD.	Instalación hidráulica y sanitaria.....	39
EE.	Sistema contra incendios	42
FF.	Instalación de gas	43
GG.	Instalación voz y datos	43
HH.	Criterio para diseño y ejecución de la instalación de aire acondicionado y extracción....	44
II.	Para la apertura del local comercial.....	44
JJ.	Reglamento de obra	45

I. Localización

Plaza Vizcaíno es el destino para la solución a las necesidades comerciales de la población del norte de Playas de Rosarito, B.C.

El proyecto es un Town Center con alma Baja California, una plaza incluyente que busca el intercambio cultural entre los visitantes; más allá de un área de tránsito o paseo, se plantea como un destino, que invita al visitante a disfrutar de una nueva experiencia comercial.

Los valores rectores del diseño buscan ofrecer espacios dinámicos, vivos, alegres, festivos, tradicionales, auténticos, prácticos, hospitalarios y culturales.

II. Mercado potencial.

Plaza Vizcaíno se inserta en una zona de vivienda residencial unifamiliar y multifamiliar, con acceso a través del Bulevar Sharp o Real de Rosarito.

Con cercanía a una zona industrial y zonas habitacionales consolidadas habitadas y en crecimiento.

III. Descripción el proyecto.

El proyecto de PLAZA VIZCAÍNO se diseñó para complementar la siempre creciente necesidad de los consumidores más exigentes en Playas de Rosarito que en años recientes han posicionado al área como la de mayor crecimiento ordenado en la zona, ubicada sobre el bulevar Real de Rosarito que conecta de manera eficiente y rápida a la plaza con el oeste de la ciudad.

Como todo símbolo de arquitectura moderna que dicta tendencia, plaza se integra con el Fraccionamiento Residencial del que toma su nombre, siendo sus residentes quienes principalmente aprovecharán su inmejorable ubicación para ofrecer vistas espectaculares hacia el mar y las maravillosas puestas de sol y elevará los estándares comerciales de la zona, expandiendo la oferta de espacios de primer nivel, líderes en su ramo, todo para satisfacer las necesidades del mercado.

El proyecto se lleva a cabo en el lote 01 de la manzana 104 con una superficie de 8,870.080 m² en un conceptual de dos niveles que se comunican mediante escaleras estratégicamente ubicadas. En términos de áreas de construcción, el proyecto cuenta con un total de 5,835.90m², constituidos, 2,258.24m² en planta baja 22 locales comerciales y las oficinas administrativas y 3,082.84m² en planta alta 15 locales incluyendo la torre de 4 niveles, más la superficie de pergolado y terrazas que suman 494.81m². Además, se cuenta con un área disponible para el desarrollo de un proyecto con auto-servicio.

La plaza cuenta con 196 cajones de estacionamiento entre los que se incluyen los cajones para personas con discapacidad.

IV. Manual de adaptaciones.

A. Presentación

El presente documento tiene por objeto facilitar al “ARRENDATARIO” de la Plaza Comercial Vizcaíno en lo sucesivo “PLAZA VIZCAÍNO” toda la información que deberán tomar en cuenta en el desarrollo de sus proyectos arquitectónicos de adaptación y en la ejecución de los trabajos de obra.

Así mismo se reglamentan los procedimientos necesarios para el cumplimiento y autorización de las disposiciones que se establecen en el contrato de arrendamiento, a fin de respetar la imagen y concepto del proyecto integral.

En el acto en que se entregue el “LOCAL COMERCIAL” se especificarán claramente todas las condiciones de entrega física con el plano del local correspondiente.

El “ARRENDATARIO” se obliga a respetar el “REGLAMENTO DE OPERACIÓN” así como el criterio de diseño específico de la “PLAZA VIZCAÍNO” a fin de evitar las sanciones establecidas en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES” que forma parte de integral del contrato de arrendamiento, así como para la correcta programación y conclusión de las adecuaciones.

B. Introducción

Para efectos de la revisión, evaluación, aprobación del proyecto y ejecución de la obra, se conforma el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, integrado por los arquitectos diseñadores y especialistas en diferentes áreas de la “PLAZA VIZCAÍNO”.

La relación entre el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” y el “ARRENDATARIO” será mediante el “ADMINISTRADOR GENERAL”, quién será la entidad encargada de controlar y dar seguimiento a las distintas fases que más adelante se describen para la autorización final de proyecto y apertura al público en general. “El ADMINISTRADOR GENERAL” por medio de este documento será el único representante autorizado, para revisar, modificar y autorizar cualquier punto descrito en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”.

La única autorización y visto bueno de las distintas fases será aquella que realice el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”. Por lo anterior, es recomendable que no se realicen trabajos o compras, hasta no contar con dicho visto bueno. Este “MANUAL DE ADAPTACIONES” se integra con varios aspectos relativos tanto al diseño como a los procedimientos constructivos y autorizaciones, por lo que es muy importante que sea leído en su totalidad, ya que cualquier eventualidad originada por la falta de aplicación del “MANUAL DE ADAPTACIONES” será responsabilidad del “ARRENDATARIO”.

Todas las solicitudes entrega de información o comunicación hacia el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” deberá ser a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”.

C. Parámetros Generales

Es obligación del “ARRENDATARIO” conocer integralmente y respetar el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”, tanto en lo relativo a las obligaciones y derechos que han sido contraídos al arrendar un “LOCAL COMERCIAL” en la “PLAZA COMERCIAL” como a las normas de funcionamiento e imagen, ya que este “MANUAL DE ADAPTACIONES” forma parte integral del Contrato de ARRENDAMIENTO celebrado respecto al “LOCAL COMERCIAL” arrendado.

La decoración y diseño de cada “LOCAL COMERCIAL” podrá incorporar cuantos elementos, objetos y diseños le dicten tanto la creatividad de sus diseñadores como la experiencia y necesidades previas que el giro del “LOCAL COMERCIAL” requiera. Sin embargo, será obligatorio el cumplir con las normas aquí señaladas y las aplicables de acuerdo con el reglamento de construcción y normas complementarias locales vigentes.

El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, podrá solicitar la suspensión parcial o total de los trabajos si se detecta que ha incumplido con cualquiera de las normativas, o que haya modificado sin previa autorización el proyecto previamente revisado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Lo anterior no extenderá los tiempos de gracia otorgados para el desarrollo de la obra, proyecto o penas correspondientes tal como se menciona en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para efectos del presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”, el proyecto de acondicionamiento, en lo sucesivo el “PROYECTO” será entendido como el total de planos, detalles, especificaciones, dibujos, catálogos, y en general todos los documentos, que hayan sido solicitados, así como aquellos entregados por el “ARRENDATARIO” para una mejor comprensión del proyecto. Será facultad del “COMITÉ DE ARQUITECTURA” el solicitar la entrega de cualquier elemento gráfico o que a su juicio considere imprescindible para clarificar el proyecto.

“El COMITÉ DE ARQUITECTURA”, se reserva el derecho de NO autorizar aquellos proyectos que a su juicio no satisfagan los niveles mínimos exigibles de calidad. Queda bajo la plena responsabilidad del “ARRENDATARIO” y/o sus arquitectos, el total apego a las especificaciones, reglamentos de construcción y adaptación aplicables al “LOCAL COMERCIAL”. Cualquier trabajo que sea realizado por el ARRENDATARIO sin contar con la expresa autorización por escrito del “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” deberá ser demolido o no ser instalado y todos los gastos incurridos por este concepto serán responsabilidad absoluta del “ARRENDATARIO”.

Una vez que el “COORDINADOR GENERAL DE LOCALES” apruebe el proyecto, parcial o totalmente, emitirá el acta correspondiente y el “ARRENDATARIO” podrá iniciar los trabajos de adaptación de manera inmediata. En ningún caso se permitirán planos dibujados a mano, impresos en tamaño carta, enrollados o sin carpeta.

Al momento de entregar el paquete con la documentación, el “ARRENDATARIO” (o su representante) recibirá un comprobante de recepción en el cual se indicará la fecha prevista para recibir los comentarios pertinentes por escrito sobre el Anteproyecto, pudiendo ser estos de aceptación TOTAL, PARCIAL O NEGADO (rechazado).

Cualquier cambio o modificación que antes, durante o después de realizada la adaptación del “LOCAL COMERCIAL” se pretenda ejecutar, requerirá forzosamente de una nueva revisión y aprobación expresa por parte del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”.

Queda entendido que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, tendrá el derecho de solicitar la suspensión de los trabajos que se realicen en el “LOCAL COMERCIAL” al “ARRENDATARIO” en cualquier momento, en caso de: incumplimiento expreso del presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”, en caso de que incurra o infrinja en una o varias formas las condiciones y/o restricciones contenidas en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”, el Contrato de Arrendamiento y/o Reglamento de Operación de la Plaza Comercial Vizcaino.

Para aquellos casos en que instalaciones, tuberías, ductos o cualquier instalación de las redes generales de la “PLAZA COMERCIAL”, atraviesen por el área privativa de algún “LOCAL COMERCIAL”, el “ARRENDATARIO” deberá adaptar el proyecto arquitectónico y de instalaciones. Por ningún motivo se podrá desviar, cortar, modificar o alterar dichas instalaciones.

El “ARRENDATARIO” se obliga a contar con una instalación de sistema de detección de humos al interior de su local, independiente conectado a un panel de seguridad.

El “ARRENDATARIO” realizará su proyecto particular de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de aire acondicionado, extracción, telefonía, protección contra incendios, gas, estructural y transmisión de datos, para que sean revisadas por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

Una vez aprobados, el “ARRENDATARIO” deberá vigilar que los trabajos se efectúen de acuerdo con el proyecto autorizado. En el caso de los restaurantes y locales de comida, éstos deberán contar con el sistema ANSUL o equivalente instalado en las campanas de extracción, las marcas recomendadas son ANSUL, PYROCHEM Y KIDDE de México.

Cualquier otra marca deberá ser autorizada por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

Todo “LOCAL COMERCIAL” deberá contar al menos con una tarja para limpieza propia.

La cantidad de mobiliario deberá ser determinado en función del giro y tamaño del “LOCAL COMERCIAL”, y tomando en cuenta las restricciones y obligaciones que al respecto manifiestan los reglamentos de construcción vigentes de la zona.

Para el “LOCAL COMERCIAL” que cuente con una superficie menor a 100 m² o por el giro establecido se autorice la instalación de más de un baño no será obligatoria, quedando a criterio del “ARRENDATARIO” su construcción.

Es responsabilidad del “ARRENDATARIO”, el arquitecto y/o contratista, el arquitecto responsable de la obra el retirar la basura, escombros y material sobrante proveniente de la adecuación de su “LOCAL COMERCIAL” fuera del inmueble. En caso de que la basura, escombros y material sobrante proveniente de la adecuación de su “LOCAL COMERCIAL” obstruya el paso o el libre tránsito o se encuentre en áreas comunes, la “PLAZA VIZCAÍNO” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” dará aviso al “ARRENDATARIO” para que lo retire en caso de no hacerlo la “PLAZA VIZCAÍNO” procederá a retirarlo con costo al “ARRENDATARIO”. La acumulación de basura deberá de estar el interior de “LOCAL COMERCIAL” y en depositado en costales.

Cada “ARRENDATARIO” será responsable de tramitar y obtener los permisos de construcción necesarios y mantenerlos vigentes durante el tiempo que duren los trabajos de adaptación, así como cumplir con todas las normas y obligaciones que marquen los reglamentos de construcción locales, estatales y federales aplicables. Así mismo, deberá obtener los permisos de operación necesarios para el funcionamiento de su negocio.

Es responsabilidad total del “ARRENDATARIO” y/o su arquitecto ejecutor de los trabajos de cualquier situación laboral de los trabajadores ante cualquier autoridad local, sindical o federal generada durante el proceso de la adaptación del “LOCAL COMERCIAL” motivo por el cual el “ARRENDADOR” y el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” se encuentran excluidos de toda responsabilidad del ARRENDADOR” cuyo costo será por cuenta del “ARRENDATARIO”.

Será responsabilidad de cada “ARRENDATARIO” el gestionar la conexión y los correspondientes pagos (de conexión y de consumo) del servicio de energía eléctrica, gas, telefonía y cualquier otro servicio que el “ARRENDATARIO” requiera para su correcto funcionamiento. El “ARRENDATARIO” tiene la obligación de que su proyecto eléctrico cuente con el visto bueno de la Unidad Verificadora designada por CFE.

Cuando un “LOCAL COMERCIAL” arrendado requiera de mayor carga eléctrica a la asignada en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”, el “ARRENDATARIO” tendrá que hacer la petición por escrito al “ADMINISTRADOR GENERAL”, la cual dictaminará sobre el incremento y en caso de ser aprobado, el “ARRENDATARIO” cubrirá todos los gastos que resulten antes de efectuar cualquier adecuación. En caso de que el dictamen resulte negativo, el “ARRENDATARIO” se adecuará a la carga inicial autorizada.

El “ARRENDATARIO” deberá mantenerse en contacto con el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” con la finalidad de dar el más ágil seguimiento posible a los trámites de autorización, con objeto de no interrumpir los trabajos de adaptación del “LOCAL COMERCIAL”. El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” se reunirá una vez por semana, con objeto de revisar y en su caso aprobar los proyectos.

El “ARRENDATARIO” podrá comunicarse para resolver sus dudas, discrepancias o simplemente para dar seguimiento al trámite de autorización de su proyecto con el “ADMINISTRADOR GENERAL”

Entrega del Local Comercial

El “ARRENDADOR” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, dará aviso por escrito al “ARRENDATARIO” de la fecha de entrega del Local con 5 (cinco) días naturales de anticipación, en la cual se levantará un “ACTA DE ENTREGA” de acuerdo con lo mencionado en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El representante legal del “ARRENDATARIO” deberá presentarse en el domicilio señalado en la notificación, con identificación oficial original y copia, para que se proceda a la entrega del “LOCAL COMERCIAL”. En caso de que el representante legal del “ARRENDATARIO” no pueda asistir, podrá designar a otra persona con una carta poder simple debidamente firmada con identificación oficial original y copia firmada ante dos testigos. El “ARRENDATARIO” tiene la obligación de acudir a la entrega del Local, en el entendido que de no atender o dar cumplimiento lo anterior, la entrega se llevará a cabo con el “ADMINISTRADOR GENERAL”, el Administrador de la Plaza Comercial, toda vez que el mismo se encuentra facultado para dar cumplimiento al Reglamento de Operación de la Plaza Comercial, en lo sucesivo el “REGLAMENTO”.

El “ARRENDATARIO” no podrá iniciar obra, si no cuenta con "ACTA DE ENTREGA" del “LOCAL COMERCIAL”, Proyecto Aprobado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, póliza de seguro del “LOCAL COMERCIAL” (Ver apartado Reglamento de obra), cumplir con las normas estatales, sindicales y/o Federales y haber entregado copia del último pago al seguro social amparando que el personal que laborará en el “LOCAL COMERCIAL” cuenta con esta prestación.

En el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES” se indican los lineamientos que deberán acatarse para el acondicionamiento del “LOCAL COMERCIAL”. Es importante tomar buena nota de estos puntos, ya que en buena medida regirán el diseño de las diversas ingenierías del proyecto. En caso de duda o discrepancias, no dude en contactar inmediatamente al “ADMINISTRADOR GENERAL”.

Es importante que al momento de recibir el “LOCAL COMERCIAL” se realice un levantamiento de rectificación de medidas en sitio, ya que existe la posibilidad de ligeras discrepancias con respecto a los planos entregados, así como también deberán ubicarse las diversas acometidas de los servicios de instalaciones que se proporcionan al “LOCAL COMERCIAL”.

Para efectos de control se han enumerado las fases para la autorización del proyecto ejecutivo por parte del “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”.

Se entenderá como trabajo no autorizado para ejecución, aquel que no haya sido evaluado y autorizado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

Para iniciar el anteproyecto no es necesario que se lleve a cabo la entrega del “LOCAL COMERCIAL”, le recordamos que es muy importante iniciar de inmediato el desarrollo del anteproyecto del “LOCAL COMERCIAL” correspondiente, una vez que cuente con el Contrato de Arrendamiento, planos del “LOCAL COMERCIAL” y “MANUAL DE ADAPTACIONES”, lo anterior a fin de agilizar el proceso de aprobación de proyecto y desarrollo de este.

D. Preliminares y Anteproyecto

El “ARRENDATARIO” deberá solicitar por escrito al “ADMINISTRADOR GENERAL”, la revisión y autorización de su anteproyecto de acondicionamiento, dicha solicitud deberá de ir acompañada de los siguientes datos y documentos, mismos que deberán de redactarse conforme al Contrato de arrendamiento.

Los planos mínimos requeridos para la presentación del anteproyecto son:

- Plantas arquitectónicas a escala, que indiquen distribución y ubicación de mobiliario, así como diseño y especificaciones de pisos.
- Cortes transversales y longitudinales los cuales deberán contener los alzados interiores y la utilización de mobiliario o equipo en los muros.
- Los dibujos, planos o esquemas necesarios, a escala adecuada, que indiquen el diseño del letrero propuesto para la fachada, detallando la ubicación, así como las especificaciones de los materiales a utilizar y forma de fijación e iluminación de este, sujetándose a las dimensiones que se establecen en este manual.
- Planos de diseño o criterio de iluminación, indicando tipo de luminarias y lámparas a utilizar.

- Planos de diseño y especificaciones de los plafones.
- Un listado o esquema preliminar de los diferentes acabados, mobiliario y equipo que se pretenda utilizar.
- Todas las fichas técnicas o muestras físicas, catálogos, fotografías o dibujos que permitan al “COMITÉ DE ARQUITECTURA” tener una mayor comprensión del proyecto promoverá una mayor rapidez de decisión y aprobación.
- El anteproyecto se deberá entregar en un USB con el nombre y número de “LOCAL COMERCIAL” en formato PDF y DWG (Autocad) e impreso en planos 90X60

Una vez que la documentación sea recibida completa por el área del “ADMINISTRADOR GENERAL”, se entregará al “ARRENDATARIO” un comprobante de recepción de esta, indicando la fecha prevista para recibir las observaciones.

El “ADMINISTRADOR GENERAL” presentará al “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, los anteproyectos que sean entregados por el “ARRENDATARIO”, para que sean revisados por los miembros de este, siguiendo las condiciones del “MANUAL DE ADAPTACIONES”. El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” emitirá su fallo en un plazo no mayor a 15 días naturales a partir de la entrega del Anteproyecto.

“EL COMITÉ DE ARQUITECTURA”, a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, entregará por escrito al “ARRENDATARIO” las observaciones que haya hecho, con respecto al anteproyecto entregado, estableciendo una autorización TOTAL, PARCIAL O NEGADA (rechazado). En caso de que el anteproyecto sea rechazado deberá presentarse de nueva cuenta. Una vez aceptado el anteproyecto por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, el “ARRENDATARIO” estará en facultad de presentar el proyecto de acondicionamiento o proyecto ejecutivo para su aprobación.

Lo anterior no extenderá los periodos otorgados para el desarrollo de la obra o del proyecto ni prorrogará la aplicación de las penas establecidas en Contrato de Arrendamiento.

Cada plano deberá contar una autorización del “ADMINISTRADOR GENERAL” “vía correo electrónico ya sea parcial o total del proyecto, previa aceptación del proyecto por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Sin el proyecto ejecutivo no se podrán llevar a cabo los trabajos de adaptación del “LOCAL COMERCIAL”. No se considerará una carta o un plano firmado como la autorización total del diseño.

Una vez aprobado el anteproyecto por el “ADMINISTRADOR GENERAL”, de manera escrita; el “ARRENDATARIO” podrá iniciar con el desarrollo del proyecto ejecutivo.

E. Proyecto Ejecutivo

El proyecto ejecutivo completo que el “ARRENDATARIO” deberá de entregar será en forma electrónica USB en PDF y DWG así como en planos impresos de 90x60cm en un máximo de 21 días posteriores a la AUTORIZACION del Anteproyecto y este deberá de contar con los siguientes datos y documentos:

- Hoja de portada: indicando el número de “LOCAL COMERCIAL”, el nombre comercial, datos completos del “ARRENDATARIO” y del responsable de la ejecución del proyecto.
- Relación de planos del proyecto ejecutivo y documentación anexa (gráficos, perspectivas, etc.).
- Programa general de obra, en el cual se indique la fecha de inicio y terminación previstos.
- Planos completos de todos los conceptos solicitados firmados por el “ARRENDATARIO” y su arquitecto y DRO (director Responsable de Obra).
 - Plantas arquitectónicas de distribución de espacios que incluyan mobiliario, señalamientos y dimensiones de los espacios interiores, cotas, etc.
 - Plano de acabados indicando claramente todos los materiales a utilizarse tanto en pisos como en muros, que incluya un listado general de especificaciones y materiales a utilizar.
 - Plano de plafones indicando niveles, posición de rejillas de ventilación y aire acondicionado, luminarias, registros, etc. Que contenga secciones y detalles arquitectónicos.
 - Planos generales de fachadas debidamente especificados y acotados, indicando acabados y materiales a emplear, a una escala mínima de 1:50, que contenga todos los detalles arquitectónicos, cortes, secciones, etc. necesarios para una clara comprensión del concepto de diseño.
 - Plano con detalles de los letreros y logotipos que se pretendan colocar apegándose a las especificaciones y detalles de los materiales y dimensiones aprobadas como se indica en el presente Manual de Adaptaciones.
 - Plano de alzados interiores, debidamente especificados y acotados, indicando los materiales, acabados y mobiliario a emplear.
 - Plano(s), catálogos o fotografías del mobiliario, ya sea de línea o de fabricación especial.
 - Plano de secciones (cortes) arquitectónicas que faciliten la comprensión del proyecto indicando niveles de pisos, plafones y otros elementos del proyecto. Deberán estar referidos en el (los) plano(s) de planta arquitectónica y estar dibujados a la misma escala que las plantas.
 - Cortes por fachada, detalles arquitectónicos, ubicación de letrero etc. claramente especificados que contengan información suficiente referente a elementos de sujeción, materiales de acabados interiores y exteriores que permitan una mejor comprensión del proyecto.
 - Plano de Instalación eléctrica (sembrado, cuadro de cargas, diagrama unifilar y memoria de cálculo)
 - Plano de Instalación Hidráulica (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)
 - Plano de Instalación Sanitaria (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)

- Plano de Instalación de Gas (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)
- Plano de Instalación de Aire Acondicionado y Extracción (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)
- Plano de detección de Humos (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)
- Plano de Instalaciones especiales telefonía, CCTV, PCI, Comunicaciones y datos (Planta, alzado, isométrico y memoria de cálculo)
- En el caso de Restaurantes y Cafeterías la ubicación de la trampa de grasas previa a la descarga al drenaje.

Si es necesario deberán presentar documentación adicional al proyecto que permita al Comité de Arquitectura una mejor referencia con respecto a su proyecto:

- Memoria descriptiva del proyecto
- Perspectiva exterior y vistas interiores
- Catálogos, dibujos, fotografías, folletos, etc. de mobiliario y equipo a utilizar.

El resultado de la revisión puede ser: TOTAL, PARCIAL O NEGADA (rechazado). En los últimos dos casos el “ARRENDATARIO” debe proceder, en un plazo no mayor a 7 días naturales, a realizar los cambios, ajustes o complementos solicitados para ser sometidos nuevamente a revisión, hasta obtener la autorización TOTAL.

Si el proyecto es autorizado PARCIALMENTE, se extenderá un “ACTA DE PROYECTO” con aprobación PARCIAL que contendrá las indicaciones de los aspectos o rubros que deberán modificarse para obtener la aprobación TOTAL.

Una vez que el anteproyecto o proyecto sea autorizado PARCIAL o TOTALMENTE, el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, extenderá un “ACTA DE PROYECTO” con autorización PARCIAL O TOTAL según sea el caso, documento sin el cual el “ARRENDATARIO” no podrá iniciar ningún trabajo de adaptación o modificación de su “LOCAL COMERCIAL”. Junto con dicha acta será entregada una copia de los planos y documentos autorizados con la firma y sello del “ADMINISTRADOR GENERAL” al “ARRENDATARIO”.

El “ARRENDATARIO” no podrá terminar las adaptaciones de su “LOCAL COMERCIAL” cuando la aprobación del Proyecto presentado sea de forma PARCIAL, por lo que acepta que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” tendrá la facultad de suspender los trabajos en caso de que considere que estos han excedido la autorización PARCIAL. En todo caso, la suspensión de los trabajos por dichos motivos no justificará que el “ARRENDATARIO” no realice la inauguración o apertura del “LOCAL COMERCIAL” en la fecha establecida en el Contrato de arrendamiento.

A lo largo del proceso de adaptación la “ADMINISTRADOR GENERAL” verificará el avance físico y la concordancia entre el proyecto aprobado y la obra. Esta concordancia absoluta es requisito para proceder a la inauguración o apertura del “LOCAL COMERCIAL” y se certifica mediante el “ACTA DE TERMINACION FINAL DE OBRA”, documento sin el cual el “ARRENDATARIO” no podrá abrir el “LOCAL COMERCIAL” al público en general. No existirá excepción alguna a esta regla no importando que el “LOCAL COMERCIAL” se encuentre terminado o la “PLAZA VIZCAÍNO” esté abierta al público.

Adicionalmente, el “LOCAL COMERCIAL” que después de su inauguración o apertura autorizada presente problemas técnicos que afecten a otros locales, áreas comunes o en general al “PLAZA VIZCAÍNO”, podrá ser sancionado por el “ARRENDADOR”, mientras dicho problema no sea subsanado, continuando vigentes las obligaciones del “ARRENDATARIO” conforme al Contrato de Subarrendamiento.

F. Criterios de diseño y construcción

Todos los Proyectos de Acondicionamiento del “LOCAL COMERCIAL” de la “PLAZA VIZCAÍNO” deberán cumplir estrictamente los criterios descritos a continuación, siendo el “ADMINISTRADOR GENERAL” la responsable de evaluar dicho cumplimiento.

Las siguientes son restricciones de diseño y criterios que deberán ser tomados en cuenta por los arquitectos y diseñadores del “ARRENDATARIO”, tanto para el diseño arquitectónico de los locales, como de las fachadas e ingenierías de instalaciones.

G. Estructurales, muros y construcciones interiores

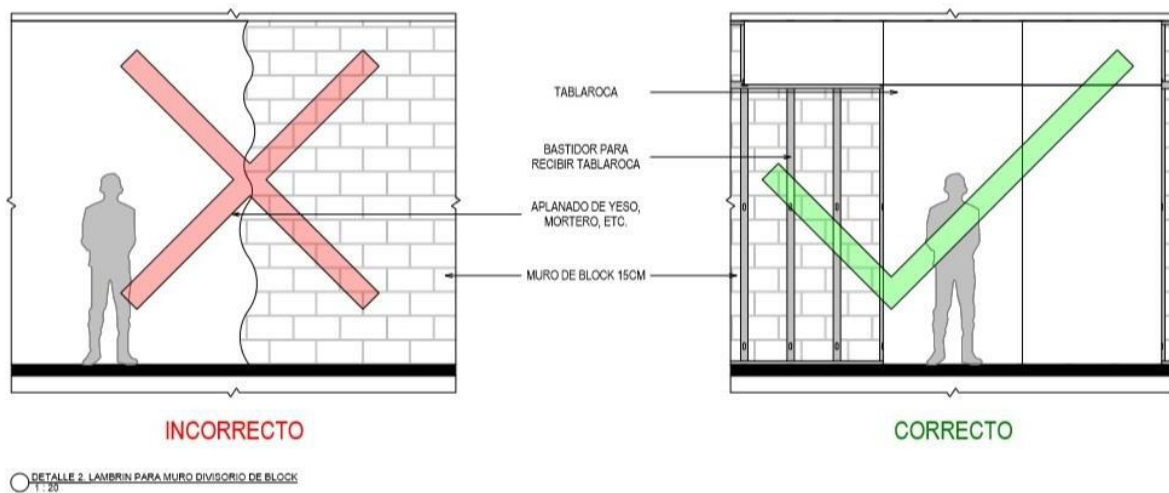
En ningún caso se permitirá alterar, demoler o modificar cualquier elemento estructural que forma parte del “LOCAL COMERCIAL o la “PLAZA VIZCAÍNO” entregado al “ARRENDATARIO”, tales como columnas, marcos, firme, muros, castillos, cubiertas, losas de entepiso, cerramientos, etc.

Queda prohibida la fijación directa a cualquiera de estos elementos cualquier tipo de material divisorio, estructural, ornamental o de acabado que forme parte del proyecto de habilitación del “LOCAL COMERCIAL”. Para este fin deberán utilizarse bastidores perimetrales de madera o canaleta metálica de las usadas para Tablaroca u otros elementos que permitan una fijación adecuada de acuerdo con las necesidades de diseño. Para efectos de colocación de bastidores en muros, deberán utilizarse brocas de 9 mm (3/8") como máximo con profundidad de hasta 3 cm.

Queda estrictamente prohibida la colocación de acabados directo sobre los muros divisorios, para ello deberán colocar un lambrín de Tablaroca como base, así mismo no está permitido ranurar los muros para ningún caso.

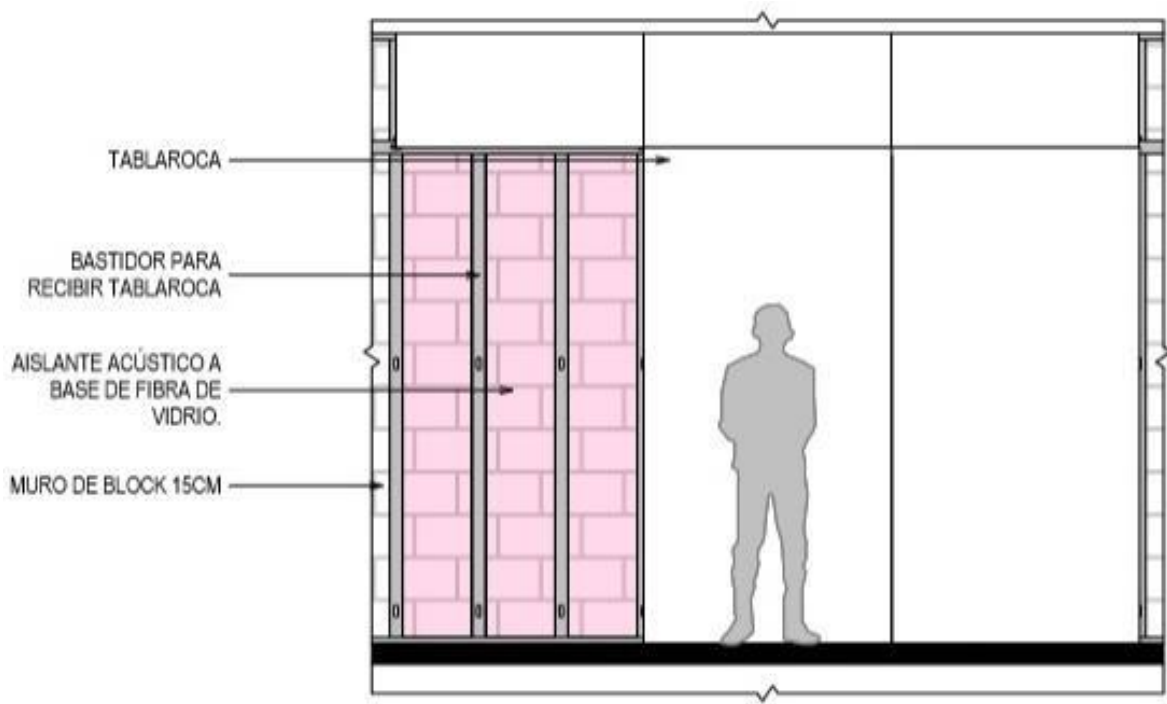
Los muros divisorios entre locales serán realizados y entregados por el “ARRENDATARIO” a base de Tablaroca con canal de 9 cm a dos, desde el nivel de piso terminado hasta la parte interior de cubierta.

Este muro no se podrá tocar como bien se marca en anterioridad y será necesario instalar un lambrin de Tablaroca para poder sujetar elementos decorativos o hacer refuerzos para pantallas, estantes o cualquier recubrimiento deseado por el locatario.



Nota: En el detalle se aprecia el muro divisorio a base de block el cual es de Tablaroca, para la correcta visualización de el punto anterior inmediato.

El firme de concreto, o losa de Steel deck del “LOCAL COMERCIAL” forma parte integral de la estructura por lo que no puede ser rebajado ni ranurado. En el caso de que el LOCAL COMERCIAL” se encuentre limitado en uno o varios de sus lados por fachadas exteriores de la “PLAZA VIZCAÍNO”, está prohibida cualquier sujeción, perforación o modificación de estas.



Cualquier acabado en el área de venta al público, deberá aplicarse sobre bastidores de Tablaroca, nunca directo sobre el muro.

En todos los casos, los muros divisorios entre los locales de la PLAZA VIZCAÍNO deberán ser de Tablaroca de acuerdo a las especificaciones técnicas y materiales que convengan a la “PLAZA VIZCAÍNO” y que sean autorizados en el proyecto.

Para aquellos proyectos que requieran la construcción de muros divisorios interiores u otros elementos, deberán especificarse en materiales ligeros sin afectar los elementos estructurales, quedando sujetos a aprobación del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, para AUTORIZAR estos muros, deberán incluirse, todos los elementos a utilizar en el proyecto, es necesario considerar todas las medidas, restricciones y sugerencias pertinentes contra incendios principalmente en los materiales, también deberán especificarse todos los elementos de sujeción y fijación de los muros, mobiliario, etc.

Las puertas de acceso a los locales deben de abatir hacia el exterior, esto para que las puertas del “LOCAL COMERCIAL” funcionen de seguridad en caso de que se requiera evacuar el local con prontitud.

Solamente podrán instalarse las cerraduras y elementos de seguridad adicionales que considere necesarias. No se podrán mover de lugar o clausurar las puertas, a menos que se conjunten varios locales para un mismo giro comercial en donde se podrá dejar una sola puerta como acceso al Blvd. Sharp número 7800, del Fraccionamiento Vizcaíno Residencial en la ciudad de Playas de Rosarito, estado de Baja California, C.P. 22706 - Página **16** de **50**

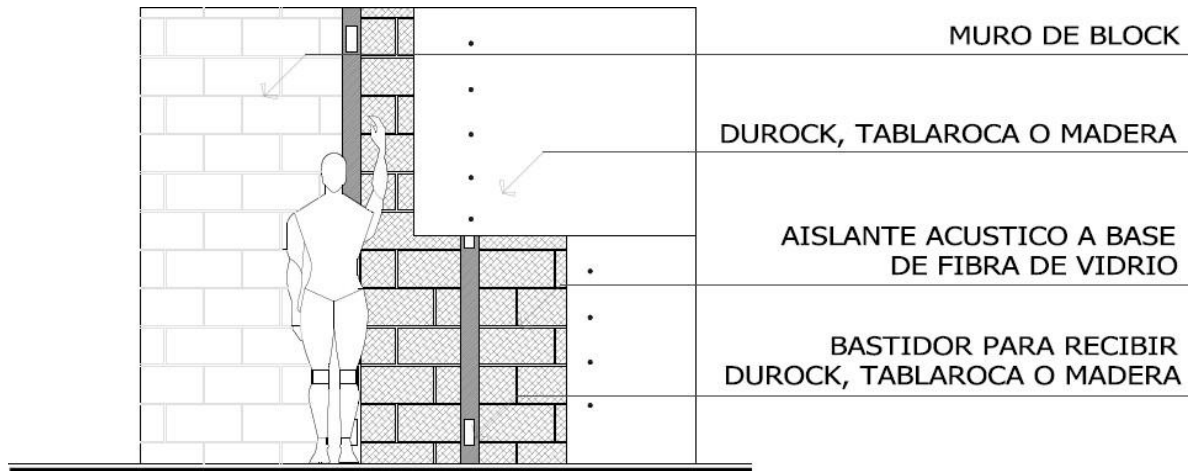
establecimiento, sin embargo, si la superficie supera los 200m² deberá considerarse una segunda puerta como salida de emergencia.

H. Aislantes

Todo “LOCAL COMERCIAL” que por su actividad requiera la instalación de selladores, aislantes o impermeabilizantes, el “ARRENDATARIO” deberá instalarlos de manera adecuada y de modo que se eviten los siguientes problemas:

- Transmisión de humedad o variaciones de temperatura a los niveles inferiores o a los locales colindantes por el uso de cámaras de refrigeración o congelación, cocinas, albercas, peceras, etc.
- Niveles de ruido que lleguen a representar molestias para los demás vecinos o a los clientes y usuarios del “PLAZA VIZCAÍNO”. Este punto atañe de manera directa a bares, cafés y restaurantes. Queda expresamente prohibida la instalación de bocinas directamente hacia el exterior de los locales. El nivel de sonido interior del “LOCAL COMERCIAL” no deberá ser perceptible en las áreas comunes, pasillos o locales vecinos.
- Trepidaciones o vibraciones por equipos diversos. Todos los equipos que generen o produzcan vibraciones deberán fijarse directamente a las losas de cimentación o con bases, utilizando empaques o cojines de neopreno, teflón o cualquier otro material de amortiguamiento que reduzca la transmisión de vibraciones.
- Propagación de humos y olores, que deberán ser reducidos con equipos de ventilación, filtración y extracción adecuados.
- Todos los locales ubicados en planta alta previo al inicio de los trabajos de adaptación deberán considerar la instalación de impermeabilización base acrílico, agua o emulsión asfáltica en todo el piso del local y a una altura de por lo menos la primera hilada del block, previa colocación del recubrimiento cerámico en el piso.

Detalle:



I. Plafones

Todo “LOCAL COMERCIAL” deberá tener falso plafón con una altura mínima al lecho bajo del antepecho frontal (ver Criterio de Fachadas), en caso de que el “ARRENDATARIO” cuente con una tipología de diseño en la cual el “LOCAL COMERCIAL” arrendado no presente plafón falso, esta solicitud deberá ser presentada a revisión del “COMITÉ DE ARQUITECTURA” y quedará sujeta a su aprobación, en cuyo caso el “ARRENDATARIO” considerará que en las instalaciones, soportes y equipos, deberán quedar debidamente ordenados y terminados en función de su condición de aparentes y/o pintados de color Negro perfectamente aplicado; sin embargo, todos los locales, sin excepción, deberán instalar falso plafón cuando menos en toda la parte abierta al público del “LOCAL” arrendado.

Los plafones deberán instalarse mediante tirantes colgantes fijados a las trabes primarias y secundarias, con el uso de taquetes y tornillos. No se permitirá el uso de “Balazos” para la fijación, para ello deberán tomar en consideración las siguientes restricciones.

Para fijar sus plafones, repisas, luminarias, etc. la profundidad máxima será de 2”. “LA ARRENDATARIA” será responsable de no pasar de esta medida ya que cualquier anomalía o situación que se genere por esta causa, será únicamente su responsabilidad.

No se permite colgar de la estructura ningún elemento que pueda afectarla.

No se permitirá que ningún elemento de instalaciones como tuberías, ductos, etc. quede suelto dentro del espacio del plafón. Particularmente estará prohibido que cables eléctricos queden sueltos o fuera de canalizaciones adecuadas.

Deberán dejarse los registros necesarios para revisiones o reparaciones de las instalaciones, por ningún motivo el espacio entre el plafón y la losa deberá utilizarse como bodega o espacio de almacenamiento.

J. Mezzanines y/o tapancos y estructuras especiales

No están permitidos los mezzanines para los locales, solo estarán permitidos si se encuentra estipulado en su contrato de arrendamiento y bajo las condiciones que la Plaza Vizcaíno considere pertinentes. En dado que se autorice ser construido por el contratista aprobado por el "ARRENDADOR".

Así mismo las bases de equipos y equipos que sobrepasen una carga de 300 Kg / m² y que se encuentren AUTORIZADAS por el COMITÉ DE ARQUITECTURA con ubicación en la azotea, de igual forma deberá contar con el Vo. Bo. del estructurista asignado por el "ARRENDADOR" en el entendido que los costos que se generen para reforzar la cubierta serán por cuenta del "ARRENDATARIO".

K. Pisos

La PLAZA VIZCAÍNO entregará el firme o losa de concreto del interior del local a -3.0cm a por debajo del NPT de la plaza. Esto con la finalidad que una vez colocado el recubrimiento cerámico no quede un tope, desnivel o escalón en el acceso entre el interior y el exterior del "LOCAL COMERCIAL".

El Firme que se entregará se dejará lo más nivelado posible sin ser un acabado liso, parejo o pulido, pudiendo presentar pequeñas imperfecciones.

En el "LOCAL COMERCIAL" arrendado, el "ARRENDATARIO" ubicado en planta alta con locales por debajo, deberá especificar e instalar un sistema de impermeabilización (obligatorio) en toda el área del "LOCAL" antes de colocar su acabado final en pisos, para ello deberá utilizar el sistema elastomérico, acrílico, asfáltico o similar en todas las áreas húmedas, para locales en general deberá ser utilizado en la zona de servicio sanitario y limpieza para locales con giro de restaurante y Food Court en toda la zona de cocinas y servicios sanitarios y demás áreas húmedas, para las áreas de comensales y venta se permite utilizar impermeabilizantes a base de acrílico con el objeto de evitar que durante la obra y en la operación pueda haber filtraciones accidentales de agua o líquidos a los espacios comunes o en los locales de los niveles inferiores.

No se permitirá por ningún motivo demoler, ranurar, cortes o cualquier otra modificación de losas, muros, dadas, castillos y firmes de concreto para sujeción de elementos estructurales o la colocación de tuberías de instalaciones.

No se permiten escalones ni tropezones en el acceso a ningún “LOCAL COMERCIAL” arrendados derivados de un cambio de nivel respecto al nivel de piso terminado del pasillo comercial.

Para la adecuación de las instalaciones sanitarias u otras que requieran trayectorias por el piso, se deberá considerar la fabricación de rellenos con materiales aligerados, tales como tezontle o poliestireno.

Por ningún motivo se deberá usar material orgánico para rellenos. De igual manera de manera opcional podrá colocar una solera de aluminio natural en el acceso al local para indicar el cambio de materiales, entre el piso del Centro Comercial y el “LOCAL COMERCIAL” esta solera deberá quedar embutida y no podrá sobresalir del nivel de piso terminado, tomando en cuenta que el ancho podrá ser el mismo al del perfil de la cancelería.

Cualquier desnivel que se quiera lograr como parte del diseño arquitectónico, exceptuando los baños y cocinas, se deberá construir a partir de 3.00 m del límite del “LOCAL COMERCIAL” con el pasillo, utilizando para el relleno materiales ligeros, y materiales que en su conjunto no excedan de 70 Kg. /m². Estos elementos deberán ser revisados y, en su caso, autorizados por el director Responsable de la Obra y/o el Ingeniero calculista, así como por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Se recomienda y se exige la utilización de materiales de primera calidad, larga duración. No se permite la instalación de pisos vinílicos o firmes de concreto pulido como acabado final, a menos que sean modulados por medio de juntas de aluminio y previa autorización de la muestra física en el “LOCAL COMERCIAL”.

L. Fachadas

Dadas las características arquitectónicas del conjunto, el equipo de profesionales de diseño, comercialización y construcción de la “PLAZA VIZCAÍNO”, ha tenido especial interés y cuidado en la realización de las fachadas del “PLAZA VIZCAÍNO”. Por este motivo, las restricciones son sumamente estrictas, para lograr la armonía y estética en conjunto. Se pretende que los locales no compitan entre sí en el diseño de sus fachadas y vitrinas, sino que por el contrario sumen diseños de manera conjunta para lograr una mayor integración y armonía temática.

Debido a lo establecido en el proyecto de imagen del “PLAZA VIZCAÍNO”; con el fin de que los locales conserven un diseño apegado a este concepto, deberán tenerse en cuenta las siguientes limitaciones y criterios, en base a la división que, por sus diferentes características, se establecen para los diferentes locales del Conjunto.

Por tal motivo no podrán modificar ni alterar en color tamaño o diseño los elementos arquitectónicos que conformen las fachadas y deberán apegarse a los lineamientos que se

especifiquen, tanto para el diseño de aparadores, puertas de acceso y perfiles que se eligieron para la elaboración del proyecto de cada local.

Es responsabilidad del “ARRENDATARIO” que el diseño de la imagen de cada “LOCAL COMERCIAL” se integre al concepto del “PLAZA VIZCAÍNO”.

Queda estrictamente prohibida la fijación de elementos, tanto horizontal como vertical, a los pies derechos o elementos arquitectónicos que enmarca la fachada de cada “LOCAL COMERCIAL”.

Todas las fachadas interiores de los pasillos y circulaciones, así como las exteriores del conjunto, son parte del edificio y forman parte integral del diseño arquitectónico, por lo que no son susceptibles de modificación.

Se entiende por fachada propia del “LOCAL COMERCIAL” arrendado, el área libre que corresponde a la longitud total del frente del “LOCAL COMERCIAL” arrendado menos los elementos arquitectónicos comunes a las fachadas interiores de “PLAZA VIZCAÍNO” y la altura del piso terminado al lecho bajo del faldón arquitectónico.

Todas las fachadas deben rematar al nivel de este cerramiento o faldón arquitectónico a fin de conservar una arquitectura coherente con el resto del edificio y lograr que los LOCALES rematen en forma armónica, teniendo cada uno su propia imagen. El “ARRENDATARIO” se obliga a seguir los siguientes lineamientos para el diseño de sus fachadas:

M. Criterios generales

a) En ningún caso se permitirá que las fachadas sobresalgan del límite físico del “LOCAL COMERCIAL” (Leasing Line), que está perfectamente delimitado por el desnivel creado por el piso de las circulaciones. El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” podrá indicar al “ARRENDATARIO” la localización del límite del “LOCAL COMERCIAL”. Deberán respetarse las condiciones de diseño originales que enmarcan a la fachada, queda estrictamente prohibido modificar cualquier elemento fuera de los límites del área interior del “LOCAL COMERCIAL” y su fachada.

Detalle de fachada:



- Queda totalmente prohibido la modificación de las cancelerías a base de herrería, plástico, Tablaroca y otros elementos de baja calidad.
- No se deberán fabricar “muretes de ningún tipo” para la instalación de los cristales tampoco se permite la colocación de mostradores o muebles pegados al cristal de la fachada estos deberán estar remetidos del con respecto al cristal 30 cm. y no podrá utilizarse por ningún motivo modificar la cancelería con cristales de cualquier color, opacos, esmerilados, metálicos o con textura.
- No se permitirá ubicar o colgar carteles publicitarios o promocionales de ningún tipo directamente sobre la fachada del “LOCAL COMERCIAL”, tanto interior como exterior; estos deberán estar colocados por lo menos a 1.20 cm al interior a partir de la fachada del “LOCAL COMERCIAL”.
- Todos los gráficos que se pretendan colocar se deberán presentar para la autorización del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.
- No se permitirá la colocación de calcomanías promocionales de bancos o tarjetas de crédito, o publicidad en general.
- No se permitirá la instalación de cajas registro de alarmas ni otros equipos directamente sobre la fachada.
- No se permitirá la instalación de equipos de ventana de aire acondicionado.

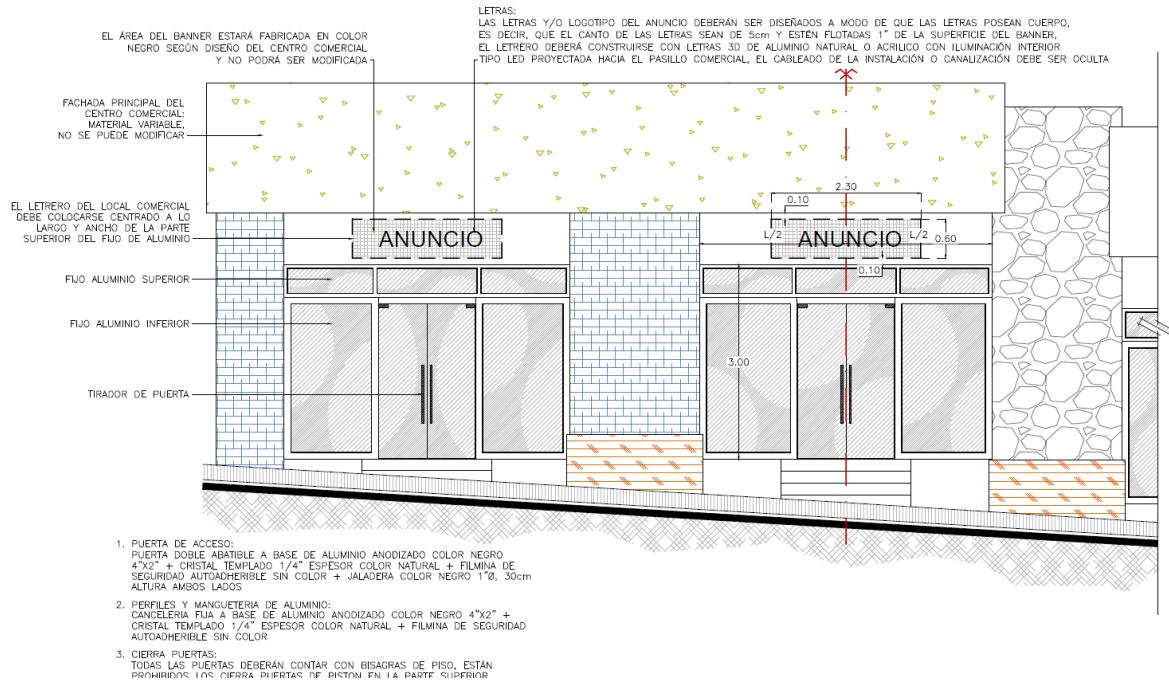
N. Fachadas locales generales

La fachada de estos locales se encuentra entre lienzos o franjas verticales “PIE DERECHO” de acuerdo con las especificaciones del centro comercial referente a sus dimensiones y materiales por la altura total de la fachada del local dependiendo de la ubicación del mismo. Cuando un solo

inquilino tenga 2 o más Pies Neutros deberá preservar los lienzos por ningún motivo se permitirá cambiar los acabados, colores, ubicación y morfología de estos elementos;
Las fachadas de estos locales se componen de 2 elementos;

El banner para colocar letrero, el cual tiene una altura de 90 cm. Durock pintado en color negro, no podrá ser modificado en sus dimensiones o color.

Detalle frente al locales pie derecho



O. Criterios de diseño específicos en función a localización de locales

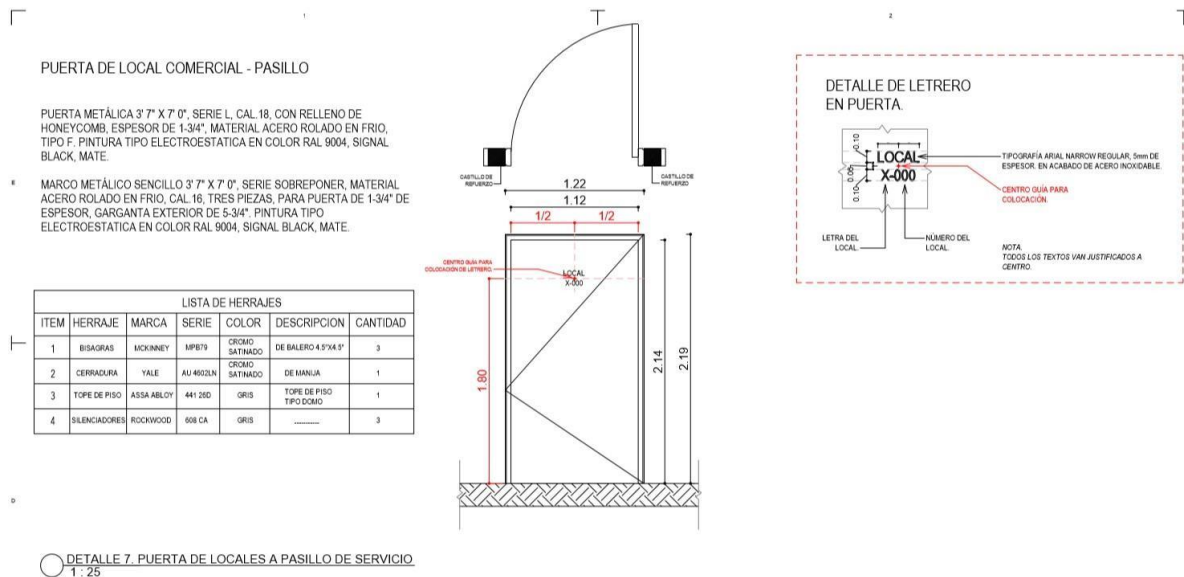
En adición a los criterios y normas especificados en los apartados anteriores, en algunos casos, los locales deberán cumplir con criterios derivados de su posición en el "CENTRO COMERCIAL".

P. Salidas de emergencia y puertas de servicio

Cualquier "LOCAL COMERCIAL" arrendado que genere altas concentraciones de personas, tanto el cupo máximo como la dotación de puertas de salidas de emergencia y rutas de evacuación quedarán sujetas a las normas aplicables establecidas por protección civil y bomberos y por lo tanto su definición y control durante la operación del "LOCAL COMERCIAL", quedará bajo la absoluta responsabilidad del "ARRENDATARIO". En estos casos el "ARRENDATARIO" podrá solicitar al "COMITÉ DE ARQUITECTURA" a través del "ADMINISTRADOR GENERAL", la aprobación de las

salidas de emergencia directamente al exterior del “LOCAL COMERCIAL”, siempre y cuando se construyan en la forma y con los acabados definidos por el “ARRENDADOR”.

Para el caso de las puertas de servicio estas son a base de marcos de herrería, puerta metálica, incluye bisagras, chapa, y pintura, el “ARRENDADOR” suministrará y colocará estas mismas y el “ARRENDATARIO” será responsable de su mantenimiento, goce y buen uso de esta, así mismo el “ARRENDATARIO” deberá rotular en esta puerta, por la parte exterior, el número del local (nomenclatura de acuerdo al Acta de Entrega) y nombre del local con los siguientes criterios:



Q. Cafeterías ubicadas en circulaciones, plazas y áreas exteriores

En el caso de que existieran LOCALES que no están contenidos entre muros y forman parte integral en las circulaciones, terrazas y plazas del “CENTRO COMERCIAL”. Por este motivo deben regirse por normas distintas a los demás locales. Las normas son las siguientes:

- El “ARRENDATARIO” debe considerar que estos elementos forman parte del diseño de la PLAZA VIZCAINO y de sus áreas comunes por lo cual su equipamiento y diseño está restringido.
- Queda prohibido colocar elementos que rebasen los límites del “LOCAL COMERCIAL” arrendado pactados en el respectivo Contrato de arrendamiento.
- Se prohíbe la instalación de cualquier elemento constructivo o decorativo que obstruya la visibilidad y la circulación de la “PLAZA VIZCAINO”.
- La caja debe estar integrada a la barra de servicio, no estar colocada sobre ningún mueble.

- El “LOCAL COMERCIAL” debe tener su propio proyecto de iluminación a partir de elementos bajos, en las mesas o en los muros, no se permiten postes con luminarias, pero si se permiten calentadores de gas para exterior.
- En caso de contar con el atril en la zona de acceso, éste deberá ser de madera, mármol, cantera, fierro, aluminio o acero inoxidable solo con el logotipo monocromático de la marca comercial.
- Se autoriza la instalación de música ambiental únicamente incrementada y controlada hacia el interior del “LOCAL COMERCIAL”.
- En caso de utilizar mantelería de tela, su diseño y colocación estará sujeta a la aprobación del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Están prohibidos los manteles individuales de papel, así como la propaganda comercial de cualquiera de los elementos mobiliarios o del servicio.
- Las vajillas deben ser de cristal, cerámica, porcelana o similares y los cubiertos metálicos. Queda prohibida la utilización de vajillas, vasos y cubiertos de plástico, papel, cartón o térmicos.
- No se permite almacenar botellas, envases o cualquier elemento similar en forma visible en ninguna zona del “LOCAL COMERCIAL”.

R. Terrazas

Cuando el “LOCAL COMERCIAL” arrendado cuente o sea una terraza abierta al exterior, a los pasillos y a circulaciones, el “ARRENDATARIO” deberá cumplir las siguientes normas:

- Las terrazas forman parte integral proyecto de fachadas y de áreas exteriores del “CENTRO COMERCIAL” por lo tanto no pueden ser modificadas ni en sus acabados, andadores, pretilas, losas o muros, ni en el diseño en general.
- Para las terrazas y de acuerdo a su ubicación estas podrán dividirse de las áreas comunes o de otros locales por medio de jardinería o macetones movibles de 50 cm (base) x 100 cm (largo) x 40 cm (altura) de acero corten de acuerdo con la siguiente imagen



- Los Calentadores de gas para las terrazas serán de piso, a base de acero inoxidable con tubo de cristal de cuarzo tipo pirámide marca HEAPTOP o similar.
- Las pantallas que se deseen colocar en estas terrazas deberán ser de 42" como máximo y deberán colocarlas separadas 1/4 del claro a partir del leasing line cuando la terraza colinde con el local (Por ejemplo, si el claro de la terraza es de 8 m, la pantalla deberá estar separada del límite de terraza hacia el interior 2 m.), cuando la terraza colinde con el track comercial las pantallas deberán estar separadas del límite de local cuando menos a la mitad del claro de la terraza.
- La sujeción para las pantallas de TV deberán realizarlo utilizando poste de soporte de 3" de acero color aluminio, este mismo funcionará para la canalización del cableado, la altura máxima permitida será de 2m.
- Las vajillas y los cubiertos de las terrazas tendrán las mismas características y restricciones del apartado referente a las cafeterías al exterior.
- La iluminación de estos espacios será a cargo del arrendatario y solo podrán utilizar luz cálida previa revisión y aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA, por ningún motivo se permitirá luz blanca, luz neón u otro luminario carente de imagen y calidad.
- Las terrazas se cubrirán a costo de "LA ARRENDATARIA" de acuerdo con el diseño adjunto en este apartado

S. Criterios para diseño de letreros y logotipos

Deberán respetarse las condiciones de diseño planteadas en los capítulos anteriores respecto al diseño de fachadas. Queda estrictamente prohibido modificar cualquier elemento fuera de los límites del área destinada para la fachada del "ARRENDATARIO".

El "ARRENDATARIO" podrá instalar letreros o logotipos que identifiquen a su "LOCAL COMERCIAL", respetando las siguientes restricciones y recomendaciones:

- El “ARRENDATARIO” podrá identificar su “LOCAL COMERCIAL” con un letrero y logotipo con letras sueltas monocromáticas en aluminio o acero de alta calidad, con una altura máxima de 60 cm para LOCALES EN GENERAL.
- Las letras podrán ser pintadas con pintura automotiva o al alto horno de acuerdo con la tipología y colores en la gama de los tonos cálidos, como: café oscuro, bronce, negro, óxido, siempre y cuando sean monocromáticas; cada LOCAL COMERCIAL puede contar con iluminación indirecta a base de leds en color blanco. El canto de estas letras deberá estar conformado de la siguiente manera: canto metálico de 1 1/2” + 1 1/2” de acrílico blanco. Las letras deberán de ser iluminadas de manera independiente con cantos de aluminio o acrílico negro y por su parte frontal en acrílico de color blanco o según diseño siempre y cuando sea traslucido y este proyecte la luz hacia el pasillo
- El “ARRENDATARIO” únicamente podrá colocar su letrero en el espacio destinado para tal fin.
- Las sujeciones de las letras metálicas por ningún motivo deberán ser visibles.
- El letrero no deberá ser parpadeante ni con movimiento o proyectar la luz en el banner.
- Queda totalmente prohibido que el letrero se ilumine con luz de neón expuesto o lámparas fluorescentes.
- Los letreros podrán tener únicamente el nombre de la tienda, el cual ha sido definido en el Contrato de arrendamiento.
- En el caso de que el letrero contenga algún logotipo, este se podrá autorizar siempre y cuando forme parte integral del nombre comercial de la tienda y bajo las características que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” indique.
- No se permite el uso de “slogan” o frases en los letreros.
- Queda totalmente prohibido el uso de cajas de luz de cualquier tipo, letreros con letras de vinil auto adheribles o similares.
- Todos los letreros para LOCALES EN GENERAL deberán contar con iluminación indirecta o por medio del metacrilato, la instalación eléctrica de estos deberá de ser oculta, es decir, no podrá haber cables aparentes o instalaciones eléctricas de mala calidad, por lo que todas las conexiones deberán estar por detrás del faldón o superficie autorizada para la colocación de este.
- Tanto el letrero como el logotipo deberán de ser presentados en fachada, ya sea en dibujo o fotomontaje. Deberán contener las especificaciones y medidas pertinentes para su aprobación, indicando el espesor de los elementos, de preferencia deberán presentar ambos diseños a color y un corte.
- No se autoriza ningún tipo de letrero totalmente en acrílico, madera, plástico, materiales pétreos, simplemente pintados, auto adheribles o todo aquel letrero que no cumpla con los estándares de calidad.

- Los letreros se limitarán a ocupar como máximo el 70% del área designada para la instalación de este.
- Solamente se permitirá la instalación de un letrero por local, los locales que presenten en su fachada cambios de dirección de la misma podrán instalar otro letrero previa autorización por parte del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”
- No se permite colocar marcos o fondos de madera, formica, espejo o similar, alrededor de los letreros,
- No se permiten placas de cualquier material para la conformación del letrero por medio de letras caladas.
- Se recomienda ampliamente no comprar, iniciar la fabricación o instalar ningún letrero que no haya sido expresamente aprobado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” por escrito. Cualquier letrero instalado que no cumpla con lo requerido y no cuente con autorización, será removido a solicitud del propio “COMITÉ DE ARQUITECTURA” con costo para al “ARRENDATARIO”.
- Para la instalación de letreros exteriores deberá limitarse a las restricciones que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” determine en este aspecto, así como tramitar las autorizaciones correspondientes ante las autoridades municipales siempre y cuando el “ARRENDATARIO” cuente con la AUTORIZACIÓN por escrito o estipulada en su contrato de arrendamiento.
- Se recomienda al “ARRENDATARIO” presentar catálogos, planos o fotografías de aquellos elementos que se pretenda colocar antes de iniciar la compra o fabricación para su autorización.
- Para la instalación de letreros exteriores deberán limitarse a las restricciones que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” determine en este aspecto, así como tramitar las autorizaciones correspondientes ante las autoridades municipales siempre y cuando el “ARRENDATARIO” cuente con la AUTORIZACIÓN por escrito o estipulada en su contrato de arrendamiento.
- Se recomienda al “ARRENDATARIO” presentar catálogos, planos o fotografías de aquellos elementos que se pretenda colocar antes de iniciar la compra o fabricación para su autorización.
- No se permitirá ubicar o colgar carteles publicitarios o promocionales de ningún tipo directamente sobre la fachada del “LOCAL COMERCIAL”, tanto interiormente como exteriormente. En el interior a una distancia de 1 m., se prohíben las cajas luminosas para estos anuncios y en caso de presentar carteles se deberá de presentar el diseño de estos para su aprobación.
- No se permitirá la colocación de gráficos o fotografías en la fachada como acabado instaladas directamente sobre los muros; en el caso de querer colocar alguno de estos elementos, deberán de instalarse en el interior del “LOCAL”, en algún elemento diseñado para tal fin, despegado de la fachada.

- No se permitirá la colocación de calcomanías promocionales de bancos o tarjetas de crédito, o publicidad en general directamente al cristal de la fachada.
- Las fachadas exteriores del “PLAZA VIZCAÍNO” deberán respetarse sin alterar el diseño original.

El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” se reserva el derecho de aprobar un letrero, gráfico, menú luminoso, u otros elementos gráficos si éstos no cumplen con los requisitos necesarios de calidad en su diseño descritos en el presente instrumento.

T. Criterios para cortinas de seguridad en fachadas

1. Como medida de seguridad para los LOCALES COMERCIALES está permitida la instalación de cortinas del tipo tubular galvanizado, debiendo quedar la cortina cuando este abierta dentro del hueco del cajillo que se ubica en la parte superior de los letreros y logotipos. Esto para que al estar en operación los locales no se vea la cortina enrollada en la fachada.
2. Para la instalación de cortinas de seguridad se debe de respetar el diseño autorizado por la “PLAZA VIZCAÍNO” para cubrir la zona de la cancelería en fachada, así como la contratación con el proveedor designado por el “ARRENDADOR”, el costo de la cortina, instalación y mantenimiento de esta corren por cuenta del “ARRENDATARIO”.

Detalle:

PLAZA VIZCAINO

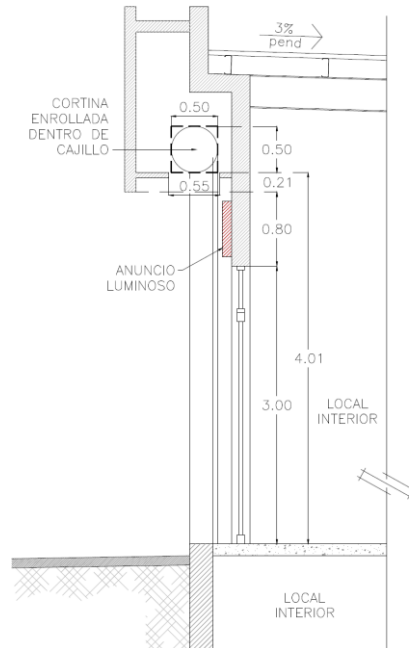
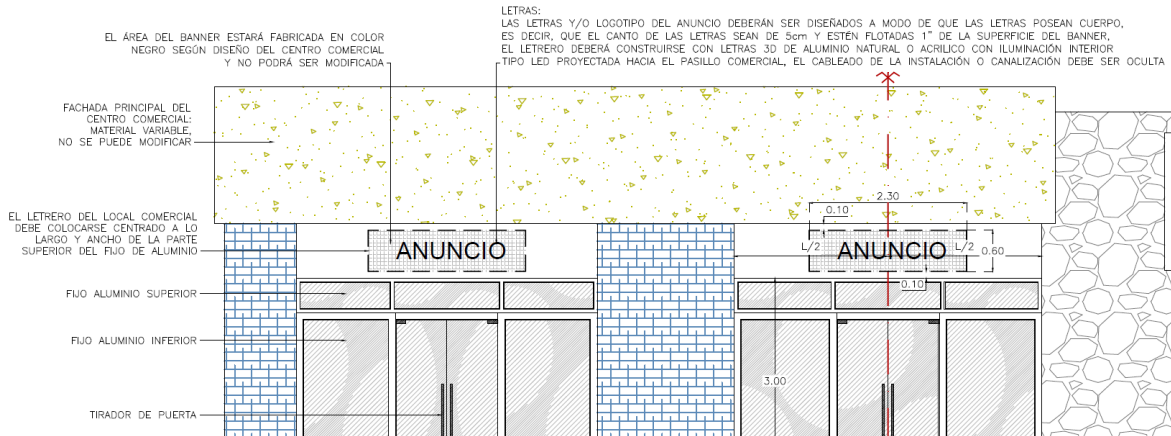


Imagen de referencia:



Detalle:



U. Anuncios en Fachadas Exteriores

En las fachadas exteriores solo se instalarán los anuncios comunes de la “PLAZA VIZCAÍNO”, y los anuncios del “LOCAL COMERCIAL” cuyo Contrato de arrendamiento así lo determine.

Todos los anuncios exteriores de la “PLAZA VIZCAÍNO” serán autorizados por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

Los anuncios comunes del “PLAZA VIZCAÍNO” serán de tres tipos: letreros propios del nombre y el logotipo; las banderas o estandartes (banners) en las fachadas y postes de luz en las banquetas que utilizará la administración para promocionar la “PLAZA VIZCAÍNO” y anunciar los eventos temporales y fiestas especiales. Su diseño será expresamente autorizado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

Los anuncios previamente autorizados en Contrato de Arrendamiento se deberán colocar en los lugares específicos designados por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. En ningún caso estos serán letreros tridimensionales en la caja.

Los materiales utilizados en los letreros, logotipos y medallones que sean utilizados serán a base de metales: láminas de fierro tridimensional, aluminio, acrílico o similar, cuando así lo autorice el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.

V. Lineamientos para el diseño de las instalaciones

Con la excepción de los denominados LOCALES Ancla, Sub-Anclas y Restaurantes, todos los locales de la “PLAZA VIZCAÍNO” cuentan con preparaciones y acometidas necesarias para dotarlos de servicios (hidráulica, sanitaria, eléctrica y voz y datos).

En el momento de recibir físicamente el “LOCAL COMERCIAL” y realizar el levantamiento, la “ARRENDATARIA” deberá localizar la ubicación de todas sus acometidas e identificarlas. Ninguna tubería, ducto o instalación que se encuentre en el “LOCAL COMERCIAL” arrendado podrá ser perforada, cortada o alterada en forma alguna ni podrá ser utilizada para colgar o soportar ningún elemento. Cualquier daño proveniente de una violación de esta disposición será reparado de inmediato con cargo del “ARRENDATARIO”. No está permitido ranurar los muros divisorios, columnas o losas para ocultar tuberías de ningún tipo incluyendo las eléctricas.

Todos los trabajos de instalaciones dentro del “LOCAL COMERCIAL” arrendado deberán ser realizados con materiales de la mejor calidad y cumplir con las normas y los reglamentos que apliquen en cada caso.

Por ningún motivo se permite ranurar los muros, columnas, castillos, firmes, losas etc., para ocultar instalaciones de cualquier tipo, por lo que será necesario realizar bastidores de canaleta metálica, madera u otros elementos para ocultar estas instalaciones, en caso de que estas instalaciones se encuentren en el área de bodega estas podrán quedar aparentes, sin embargo, todas las instalaciones aparentes tienen que estar perfectamente señaladas para su identificación.

Cualquier cambio en el volumen o disposición de las instalaciones suministradas deberá ser solicitado al “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL” quién lo evaluará y autorizará. En ningún caso el “ARRENDADOR” se compromete a suministrar servicios en mayor volumen o de manera diferente a la que especifica este “MANUAL DE ADAPTACIONES”; sin embargo, cuando exista disponibilidad, se podrán incrementar los volúmenes o realizar modificaciones en el entendido de que todos los costos correrán a cargo y por cuenta del “ARRENDATARIO”.

Para realizar la revisión del Proyecto de Instalaciones deberán presentar la siguiente documentación:

- Plano de Instalación eléctrica (sembrado, cuadro de cargas, diagrama unifilar).
- Plano de Instalación Hidráulica (Planta, alzado, isométrico).
- Plano de Instalación Sanitaria (Planta, alzado, isométrico).
- Plano de Instalación de Gas (Planta, alzado, isométrico y cálculo de caída de presión)
- Plano de Instalación de Aire Acondicionado y Extracción (Planta, alzado, isométrico, las cargas se deberán considerar en el proyecto eléctrico).
- Plano de detección de Humos (Planta, alzado)
- Plano de Instalaciones especiales telefonía, CCTV, PCI, voz y datos (Planta, alzado)

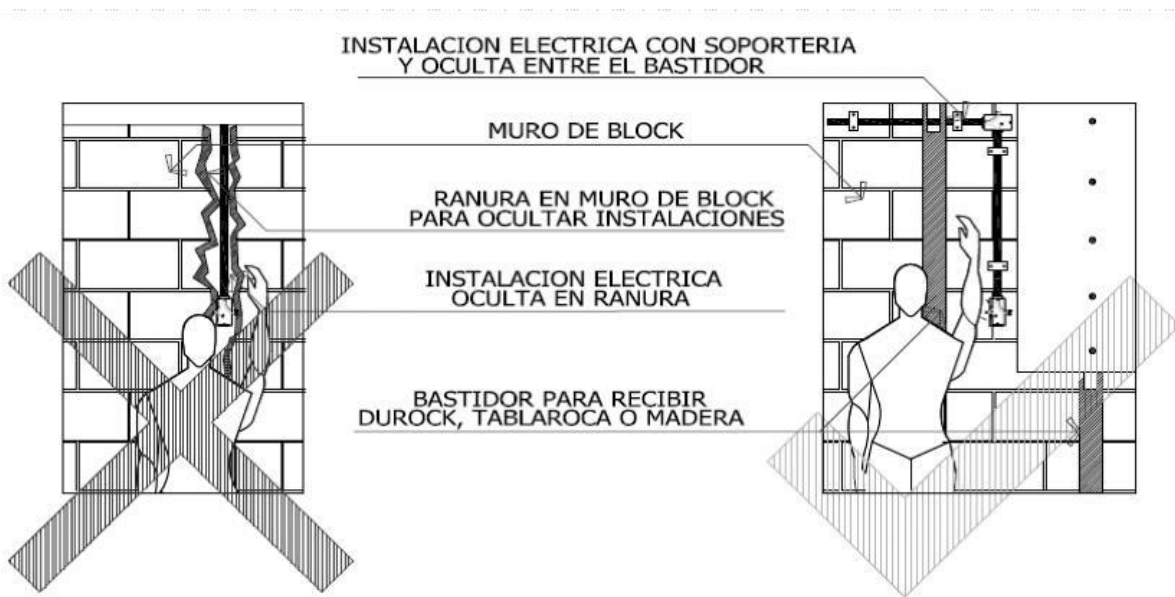
W. Instalación eléctrica

Comisión Federal de Electricidad alimentará a la “PLAZA VIZCAÍNO” de energía eléctrica. A partir de esta red, se dará suministro de energía eléctrica a todos LOCALES.

El “ARRENDATARIO” será responsable de hacer por su cuenta los trámites y pagos necesarios para la obtención de la conexión. Del mismo modo, será responsable del pago de los consumos que se generen.

Todos los locales deberán de entregar a la “ADMINISTRADOR GENERAL” una copia del contrato que celebraron ante la compañía suministradora (CFE). La Plaza Vizcaíno proporcionara carta de CESION DE CARGA al usuario área acordada en el contrato de ARRENDAMIENTO, para realizar los trámites correspondientes.

Así mismo y de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM- 001-SEDE-2012, para instalaciones eléctricas (utilización), donde se indican los procedimientos para obtener el certificado de verificación eléctrica UVIE, por lo anterior TODOS los locales deberán realizar este trámite con la UVIE contratada por el ARRENDATARIO y deberá entregar una copia al ARRENDADOR a través de El ADMINISTRADOR GENERAL.



X. Baja tensión

La instalación eléctrica de cada “LOCAL COMERCIAL” se inicia a partir de un interruptor general termo magnético como protección principal ubicado en las diferentes concentraciones de

medidores (CM), de donde parten los ductos que han de ser alimentados y/o cableados por cuenta y costo del “ARRENDATARIO” hacia cada “LOCAL COMERCIAL”. La Plaza Vizcaíno proporcionará solamente la canalización y base de medición eléctrica para el “LOCAL COMERCIAL”, a todos los LOCALES COMERCIALES se les asignará una carga conforme a la superficie y giro del local, se conectarán a las concentraciones (CM). Los LOCALES COMERCIALES denominados Anclas y Sub- Anclas o tengan requerimiento mayor a 60 Kw se deberán de conectar directo a su transformador, previa AUTORIZACION por parte de la compañía suministradora del servicio (CFE) y El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” y deberán de instalar la base para equipo de medición de acuerdo a las especificaciones de la compañía suministradora del servicio (CFE), y será ubicado donde designe la PLAZA VIZCAINO. TODOS los LOCALES COMERCIALES deberán realizar su cableado o acometida eléctrica desde el transformador-medición y desde el medidor-pie de local, incluyendo todos los accesorios e interruptores que se requieran.

Esta carga debe incluir en el diseño eléctrico que realice el “ARRENDATARIO” la iluminación, contactos, fuerza a equipos de operación y fuerza a equipos de extracción o aire acondicionado. Cada “LOCAL COMERCIAL” contara con una tubería para la acometida eléctrica para alimentar el centro de cargas.

Se recomienda calcular con una caída de tensión máxima del 3% por lo que los circuitos derivados (alumbrado, contactos, etc.) no deberán exceder una caída de tensión del 2% para no rebasar el 5% máximo requerido por la norma oficial vigente NOM-001- SEDE-2012.

Y. Tableros eléctricos

Cada local comercial contará con un Centro de carga monofásico de 125A 1F-3H, 12 circuitos, marca ABB o similar en los locales chicos; y Centro de Carga trifásico, 125A, 3F-4H, 18 circuitos marca GE o similar para los locales grandes.

Z. Alimentadores sugeridos considerados en proyecto

La tabla a continuación muestra la carga de diseño de cada “LOCAL COMERCIAL” así como la propuesta de alimentadores.

No.	DESCRIPCION	AREA [m ²]	CARGA [KVA]	CARGA TOTAL [KVA]	SUBESTACION [KVA]	SISTEMA	VOLTAGE [V]	CORRIENTE [Amp]	INTERR.	ALIMENTADOR Y CANALIZACION	BASE DE MEDICION PROPUESTA
1	LOCAL L-B11	63.00	6.18	170.58	E-1 CFE 225 KVA	1F-3H	220	28.09	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
2	LOCAL TRZ-1	54.00	5.51			1F-3H	220	25.05	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
3	LOCAL L-B12	114.00	9.64			1F-3H	220	43.82	2x60	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
4	LOCAL L-B13	114.00	9.64			1F-3H	220	43.82	2x60	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
5	LOCAL L-B15	74.75	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
6	LOCAL L-B16	74.75	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
7	LOCAL L-B17	74.75	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
8	LOCAL L-B18	62.79	6.18			1F-3H	220	28.09	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
9	LOCAL L-B19	62.79	6.18			1F-3H	220	28.09	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
10	LOCAL L-B20	62.79	6.18			1F-3H	220	28.09	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
11	LOCAL L-B21	62.79	6.18			1F-3H	220	28.09	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
12	LOCAL L-B22	62.79	6.18			1F-3H	220	28.09	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
13	LOCAL L-B9	76.87	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
14	OFICINA ADMINISTRATIVA	44.17	7.79			1F-3H	220	35.41	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
15	LOCAL L-A9	90.20	8.00			1F-3H	220	36.36	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
16	LOCAL L-A10	74.75	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
17	LOCAL L-A12	74.75	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
18	LOCAL L-A13	73.60	6.77			1F-3H	220	30.77	2x50	2-4 + 1-4 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-3
19	LOCAL L-B14	246.35	21.90			3F-4H	220	57.47	3x100	3-2 + 1-2 N + 1-8ts, 1T-53mm	M-5
20	SERVICIOS GENERALES		23.53			3F-4H	220	61.75	3x150	3-1/0 + 1-1/0 N + 1-6ts, 1T-53mm	M-5
21	LOCAL L-B2	72.00	6.28	101.10	E-2 CFE 112.5 KVA	1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
22	LOCAL L-B3	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
23	LOCAL L-B4	78.10	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
24	LOCAL L-B5	78.00	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
25	LOCAL L-B6	78.00	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
26	LOCAL L-B7	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
27	LOCAL L-B8	103.69	9.64			1F-3H	220	43.82	2x60	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
28	LOCAL L-B10	77.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
29	LOCAL L-A2	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
30	LOCAL L-A3	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
31	LOCAL L-A4	78.10	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
32	LOCAL L-A5	78.00	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
33	LOCAL L-A6	78.10	6.87			1F-3H	220	31.23	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
34	LOCAL L-A7	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
35	LOCAL L-A8	72.00	6.28			1F-3H	220	28.55	2x50	2-6 + 1-6 N + 1-10ts, 1T-53mm	M-3
	LOCAL LA-11 (CALI EXPRESS) 368m ²		59.00		75	3F-4H	220	154.84	3x200	1T-53mm	M-5
	PLATAFORMA B1 463m ²		65.00		75	3F-4H	220	170.59	3x200	1T-53mm	M-5
	PLATAFORMA PV-01 601m ²		83.00		112.5	3F-4H	220	217.82	3x300	1T-78mm	M-5
TOTALES			478.68	271.68		3F-4H	220				

AA. Media tensión

Todo “LOCAL COMERCIAL” denominado Ancla, Sub-Ancla AUTORIZADOS por el” COMITÉ DE ARQUITECTURA” y de acuerdo con lo estipulado en el contrato de arrendamiento podrán recibir energía en Media Tensión.

Cuando un “LOCAL COMERCIAL” cuente con espacio asignado para subestación y este se encuentre en una posición remota, la trayectoria de las canalizaciones deberá ser establecida por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Se le indicará al “ARRENDATARIO” en un plano anexo, la ubicación del espacio para la subestación, planta de emergencia (en caso de tenerla) y la trayectoria que deberá seguir para su conexión, así como los pasos en losa por donde se alimentará en media o baja tensión. La compañía suministradora de energía eléctrica proporcionará la conexión hasta ese espacio y el alimentador será por cuenta del “ARRENDATARIO” así como todos los trabajos relacionados a BAJA y MEDIA TENSIÓN.

En caso de que el “LOCAL COMERCIAL” cuente con planta de emergencia, antes de instalarla se deberá contar con la siguiente especificación: estar equipada con filtro de partículas de DCL para Blvd. Sharp número 7800, del Fraccionamiento Vizcaíno Residencial en la ciudad de Playas de Rosarito, estado de Baja California, C.P. 22706 - Página **35** de **50**

motores Diesel, tipo MINESOOTFILTER LT o similar para motores móviles o fijos, silenciador del tipo supercrítico e instalarse en una caseta acústica. El Centro Comercial no otorgará energía de emergencia, para ningún local comercial.

El “ARRENDATARIO” deberá instalar por su cuenta y costo, el o los transformadores necesarios de acuerdo con la capacidad de su instalación, así como el cableado y acometida desde el transformador y hasta pie del “LOCAL COMERCIAL” en el lugar asignado para tal fin; por lo que deberán incluir en su propuesta además de la información solicitada previamente lo siguiente:

- Planos de plantas, cortes e isométrico de la instalación y de los transformadores que contengan la ubicación en el sitio designado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”.
- Detalles de bases, ductos, trayectoria de canalizaciones (ACOMETIDA GENERAL).
- Cuadro de cargas.
- Calibre y número de cables y conductores.
- Equipos de medición, tableros de distribución para el Vo. Bo. de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

Cualquier elemento deberá ser aprobado por la compañía suministradora de energía eléctrica y la UVIE.

Los criterios y especificaciones de los transformadores a utilizar son de TIPO PEDESTAL, NORMA NMX-J-285, N MX-J-287, el voltaje en el primario debe ser de 13,200 v, el voltaje en el secundario será determinado por el “ARRENDATARIO” de acuerdo con sus necesidades de voltaje, los locales que cuenten con una carga superior a 250 Kw deberán considerar 480v en el voltaje secundario. Es responsabilidad del “ARRENDATARIO” previo a la compra del equipo revisar con la compañía suministradora de energía eléctrica (CFE) y de acuerdo con lo estipulado en las Normas y especificaciones que indique.

BB. Iluminación

- Queda totalmente prohibida la instalación de lámparas de neón expuesto, fluorescentes blancos, aditivos metálicos, HQI o luz en toda el área de atención al público, terrazas y aparadores del “LOCAL”.
- No se permite el uso de luz neón en aparadores dentro de los tres primeros metros al frente del “LOCAL COMERCIAL” y en letreros exteriores que den a la “PLAZA VIZCAÍNO”.
- En áreas de bodegas están permitidos balastos de las lámparas fluorescentes, así como los transformadores de los equipos de neón y bajo voltaje.

- Para iluminar aparadores al frente del local, terrazas y en toda la zona de atención al público del “LOCAL COMERCIAL”, únicamente se permite el uso de lámparas que utilicen los siguientes tipos de focos:
 - Par 38, MR-16 , DICROICAS, PLI , LED , o similares que produzcan luz cálida,
 - Queda totalmente prohibida la luz blanca de cualquier tipo en cualquier área del local.
- El “COMITÉ DE ARQUITECTURA” a través del “ADMINISTRADOR GENERAL”, podrá autorizar (por escrito) el uso de lámparas fluorescentes, como iluminación indirecta (wall washers) siempre y cuando las lámparas no sean visibles y se encuentren en el interior de un cajillo.
- Se recomienda ampliamente el uso de lámparas a base de LED’S en el interior del local, esto ayudara a reducir la carga eléctrica instalada, a su eficiencia y mantenimiento.

CC. Criterio y diseño de instalación eléctrica

El “ARRENDATARIO” deberá considerar los siguientes puntos para su proyecto y ejecución de instalaciones eléctricas:

- El “ARRENDADOR” considerara dentro de su solicitud de carga demandada para el centro comercial, la cantidad de KVA asignada. UNICAMENTE PARA LOCALES EN BAJA TENSIÓN, la tubería para la acometida eléctrica que comprende desde los nichos de medidores hasta el bien arrendado y su interruptor, deberá ser suministrado y colocado por el “ARRENDATARIO”, quien realizará los trámites correspondientes ante CFE para su conexión. El “ARRENDATARIO” pagará al “ARRENDADOR” la parte proporcional de SS (Solicitud de Servicios) que le corresponde según la carga demandada por el “ARRENDATARIO” a CFE al costo por KVA designado por CFE en el momento en el que realice sus trámites.
- La carga eléctrica total para el “LOCAL COMERCIAL” deberá ser aprobada por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”.
- Todos los proyectos, materiales, accesorios ó equipos deberán satisfacer la NOM_001- SEDE-2012 relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de energía eléctrica. Cuando esta norma no cubra algunos aspectos se aplicará lo indicado por el National Electric Code (NEC).
- Todas las canalizaciones de los conductores serán de tipo conduit metálico de pared delgada o gruesa con un diámetro mínimo de 19mm.
- No se permitirá por ningún motivo la existencia de cables sueltos fuera de las canalizaciones adecuadas, especialmente en los casos de plafón.

- Todas las luminarias deberán conectarse con tuberías metálicas flexibles y conectores rectos. No se permite el uso de cables de uso rudo expuestos.
- Todas las conexiones y empalmes se realizarán en cajas metálicas galvanizadas con dimensiones adecuadas debiendo quedar correctamente aisladas
- Todos los conductores excepto los de tierra, deberán contar con un aislamiento THW-LS- 75°C para contactos de calibre 12 AWG para alumbrado. La tierra física será con conductor de cobre calibre 12 AWG ó superior.
- Todas las conexiones entre conductores calibre 4 AWG o mayor deberán realizarse con conectores metálicos tipo zapata u opresor.
- Todos los contactos deberán ser polarizados y con conexión a tierra. Los contactos en baños o lugares húmedos deberán contar con una protección diferencial de falla a tierra.
- Para la alimentación eléctrica de las luminarias empotradas en plafón deberá utilizar tubo flexible tipo zapa con diámetro no menor a 9 mm. No se podrá utilizar cable de uso rudo ni contactos colgantes.
- En lo general, la instalación eléctrica y de iluminación debe cumplir con lo requerido por las normas NOM-001-SEDE-2012 instalaciones Eléctricas (utilización) y NOM-SENER-Eficiencia Energética para sistemas de Alumbrado en Edificios no Residenciales.
- El proyecto de instalación eléctrica de cada "LOCAL COMERCIAL" será sometido a revisión y autorización de la "Unidad Verificadora", y que posteriormente el "ARRENDATARIO" tendrá la obligación de entregar a la "ADMINISTRADOR GENERAL" copia de la Unidad de Verificación antes de la apertura.
- Todas las conexiones serán, encintadas o con capuchones debidamente colocados, con una capa de cinta de hule anti-flama.
- Antes de proceder a fijar las conexiones en forma definitiva, deberán llevarse a cabo las pruebas necesarias en forma conjunta con el coordinador o supervisor para comprobar que se han seleccionado correctamente todos los circuitos de acuerdo a los planos eléctricos, requiriéndose para ello instalar y conectar los interruptores de cada tablero.
- Todo "LOCAL COMERCIAL" deberá tener una conexión a tierra física y deberá hacerlo a la red que la instalación que el "CENTRO COMERCIAL" ha instalado para este fin. Está prohibido conectarse a varillas, tuberías, etc. Deberá solicitarse la conexión a tierra física con anticipación. En el caso de que el "ARRENDATARIO" requiera una instalación de tierra individual, deberá presentar a revisión y, en su caso, autorización el proyecto pertinente.
- En los tableros de control se deberán indicar los interruptores en forma clara y visible, con una leyenda escrita y enmicada, de los circuitos que controlan.

- Los balastos y transformadores de luminarias de bajo voltaje se deberán colocar dentro de gabinetes metálicos adecuados para la protección de la instalación.
- Los tableros de distribución deberán contener interruptores de protección termomagnéticos de 1, 2 o 3 polos y con la capacidad adecuada respecto a la carga de cada circuito. Deberá balancearse el cuadro de cargas de manera adecuada, con desbalanceo tolerado no mayores al 5% entre fases.
- Será responsabilidad única del “ARRENDATARIO” tramitar el contrato pertinente, así como la instalación de medidores por la compañía suministradora del servicio. Correrá por cuenta y costo del “ARRENDATARIO” el suministro y la solicitud de servicio de energía eléctrica, tanto en baja como en media tensión.
- Será responsabilidad del “ARRENDATARIO” obtener el visto bueno de la Unidad Verificadora, Bomberos y Protección civil.

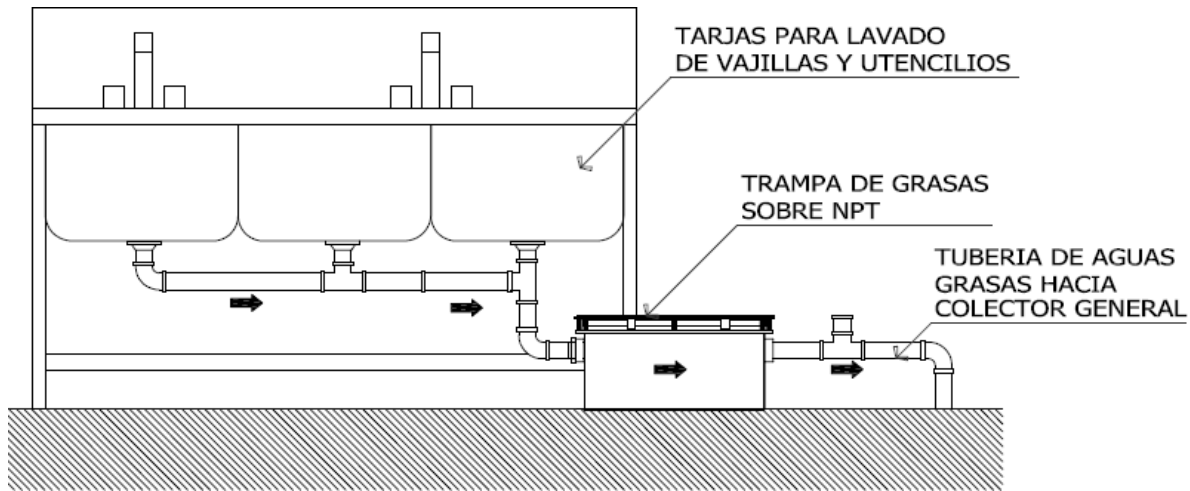
DD. Instalación hidráulica y sanitaria

- Todo “LOCAL COMERCIAL” contará con suministro de agua potable conectada a la red general de ½” de diámetro para sus diversos usos que requieran agua, así como una descarga sanitaria de 4” de diámetro conectada a la red de drenaje.
- El “LOCAL” contará una punta de agua potable con una presión mínima de 2 Kg, al igual que la descarga sanitaria, ambas ubicadas en la parte posterior del local.
- El Centro Comercial cuenta con un sistema de tubos ventila, para locales en general será a base de tubería de PVC con diámetro de 2”
- El “ARRENDATARIO” presentará planos completos en planta, cortes y alzados que contengan el recorrido de las tuberías propuesto, indicando diámetro, registros, salidas y conexiones a las líneas generales. Deberán contener un diagrama isométrico, así como, al menos, un corte arquitectónico. Tabla de materiales a emplear, así como detalles especiales de diseño. Deberá incluirse en el proyecto las salidas de ventilación sanitaria necesarias. (Esto aplica a los locales que cuenten con el mismo).
- Deberá estimarse el consumo diario de agua potable, así como el volumen de aguas residuales generales que van a producirse
- Trampas de grasa: todos los locales con producción de alimentos deberán contar con trampas de grasa adecuadas al tipo de alimentos que producen con ventilas inmediatamente antes y después de la misma y de fácil accesibilidad. Las trampas se instalarán encima del piso terminado del Local arrendado cuando el “LOCAL COMERCIAL” no genere gran cantidad de grasa de acuerdo con los criterios del Centro Comercial en caso contrario la trampa de grasas al igual que las instalaciones y coladeras deberán quedar por debajo del NPT (interior del local) con el fin de captar todas las aguas grasas provenientes de la limpieza en pisos. Se recomienda

suministrar trampas de grasa marca HELVEX o similar, así mismo el mantenimiento y limpieza de estas trampas de grasa deberá realizarse de manera periódica en función al tipo de alimentos a producir se recomienda realizar limpieza preventiva cada 15 días.

- Pendientes mínimas en tuberías de drenaje:
 - Para tuberías de 4" o menor 2% de pendiente.
 - Para tuberías mayores a 4" de diámetro 1.5% de pendiente.
- Del mismo modo, aquel "LOCAL COMERCIAL" que vierta al drenaje cualquier tipo de líquido o residuo diferente al agua, tóxico o no, deberá indicarlo claramente en su proyecto. En este sentido, aquellos locales que manejen productos tóxicos, como aquellos utilizados en el revelado de fotografías, deberán respetar los lineamientos que en este sentido dictan los reglamentos vigentes en la zona respecto a aguas residuales ambientales. Deberán así mismo, instalar los equipos de filtrado o pretratamiento que les sean requeridos por el "COMITÉ DE ARQUITECTURA" a través del "ADMINISTRADOR GENERAL", de modo que el agua que se descargue a la red de atarjeas de la ciudad cumpla con la normativa de la CESPT.
- Será responsabilidad del "ARRENDATARIO" obtener el visto bueno de las autoridades ambientales previo aviso a la "ADMINISTRADOR GENERAL", para cualquier efecto de esta naturaleza.
- Por ningún motivo se permitirá la demolición, corte o ranura del firme para realizar las conexiones a la salida sanitaria preparada por el "CENTRO COMERCIAL".
- Para este fin, deberá hacerse el tendido de las tuberías sobre la losa y habilitarse un relleno con material aligerado creando un desnivel, que deberá tenerse en cuenta para el desarrollo del proyecto arquitectónico. Es importante que se tomen en cuenta las posibles reparaciones que esta instalación pueda requerir instalando registros. La pendiente mínima para esta instalación será del 1.5%. Está prohibido perforar, cortar, alterar recorridos o conectarse a cualquier tubería vertical u horizontal existente en el "LOCAL COMERCIAL". Para la conexión deberá utilizarse siempre las acometidas apropiadas preparadas por el "CENTRO COMERCIAL".
- Como segunda opción y solo en el caso que sea factible, se permitirá instalar por debajo de la losa, tuberías hidráulicas y sanitarias conectando hacía en local con un sacabocado en losa.
- Deberá tenerse especial cuidado en las conexiones a las bajadas y en la instalación de los muebles sanitarios, de modo que se garantice un perfecto sellado, evitando posibles fugas. El usuario será responsable por las humedades y desperfectos que se llegasen a provocar.
- Deberá instalarse céspedes o trampas en las descargas sanitarias en todos los lavabos y fregaderos.

- Para las tuberías de drenaje que descarguen de tarjas de cocinas se recomienda que sean de CPVC para resistir las descargas de agua caliente por arriba de los 60 grados centígrados.



Todo “LOCAL COMERCIAL” debe contar con una válvula de paso y un medidor en la acometida de agua potable que será instalada por el “ARRENDADOR” o la dependencia municipal, en su caso.

Para todo “LOCAL COMERCIAL” que por su giro requiera la instalación de un calentador, este deberá ser eléctrico, queda prohibido el uso de calentadores de combustión.

En caso de que por el giro específico del “LOCAL COMERCIAL” se requiera la instalación de un tinaco en azotea y/o de la instalación de equipos especiales para bombeo de agua, se deberá de presentar la propuesta por escrito al “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, junto con la descripción de los equipos que se pretendan instalar, el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” por su parte, verificará la factibilidad de la instalación y ubicación de estas instalaciones, para que en caso de ser aprobadas el “ARRENDATARIO” pueda presentar el proyecto completo al “COMITÉ DE ARQUITECTURA” para su evaluación y en su caso, posterior aprobación y visto bueno.

El “ARRENDATARIO” hará los refuerzos a la cubierta a su costo que el Ingeniero Perito en estructuras corresponsable de la plaza considere necesarios incluidos sus honorarios; y con las especificaciones autorizadas excepto en casos donde el “ARRENDADOR” la construya a costo del “ARRENDATARIO”.

Especificaciones de materiales. Las instalaciones hidráulica y sanitaria se diseñarán y construirán utilizando los siguientes materiales:

- Alimentación agua fría y caliente: Para tuberías: PP-R (tubo plus) para termo-fusión, CPCV, cobre.

- Válvulas de seccionamiento: De compuertas roscadas o soldables, de cuerpo de bronce, vástago ascendente de 8.8 kg/cm² SWP.
- Drenajes: de PVC SANITARIO DE NORMA o CPVC para agua caliente.
- Ventilaciones: tubería de PVC de 50 mm para locales.
- Coladeras: Marca HELVEX o equivalente.
- Prueba de tuberías: Las instalaciones hidráulicas deberán ser probadas con agua a una presión de 10 kg/cm² con duración mínima de 24 horas con manómetro. Posteriormente deberán dejarse cargadas a presión de 2 kg/cm² durante el desarrollo de la obra.
- Las tuberías de desagüe y ventilación deberán ser probadas a una presión de 1 kg/cm² con duración mínima de 30 minutos. Una vez terminada la instalación se efectuarán todas las pruebas necesarias solicitada por la “ADMINISTRADOR GENERAL” para obtener el visto bueno de las instalaciones.
- En el caso de los Restaurantes todos los drenajes deberán diseñarse considerando realizar rellenos con materiales ligeros tales como tezontle, poliestireno
- o similar.
- En caso de que aparecieran fugas, filtraciones o humedades, el “ARRENDATARIO” será responsable y cubrirá al “ARRENDADOR” o a otros LOCALES del “CENTRO COMERCIAL” el importe de los daños que provoque.

EE. Sistema contra incendios

Todos los “LOCALES COMERCIALES” deberán contar con sistemas de detección de incendios en base a los lineamientos que marquen protección civil del estado.

1. Señal de Alarma al interior del local.
2. Sensor interno de detección de humo

Para los locales con un área mayor a los 400 m² deberán considerar la instalación de un sistema propio de PCI, serán por cuenta del “ARRENDATARIO”,

Los locales deberán instalar un tinaco propio de respaldo (ya anteriormente se señalaron las condicionantes) que cumpla con las normas de protección civil del estado y conectar su PCI a esta. Para estos casos (detección de humos y PCI) deberán de presentar lo siguiente:

- Planos que contengan en planta, secciones, alzados e isométricos los recorridos y diámetros de las tuberías propuestas, tabla de materiales y ubicación de los aspersores. El proyecto deberá adaptarse estrictamente al proyecto original de la “PLAZA VIZCAÍNO” en cuanto al uso de materiales, especificaciones y detalles de sujeción y colocación de los aspersores.
- Plano con el sembrado de los detectores de humo o temperatura según sea el caso, indicando recorrido de tubería, diámetro y cableado.
- Memoria de cálculo.

FF. Instalación de gas

- Para los “LOCALES COMERCIALES” que por su giro específico requieran de gas, el “ARRENDADOR” indicará al “ARRENDATARIO” la empresa que se encargará del suministro y ejecución de los trabajos de línea de alimentación del tanque al pie de local, por lo que no habrá instalaciones particulares fuera del local comercial.
- El sistema es GAS LP mediante un tanque estacionario se instalará en la cubierta, previo el reforzamiento de la estructura de esta. El proyecto e instalación correrán por cuenta del “ARRENDATARIO” bajo la supervisión, guía y con la asesoría del estructurista que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” designe.
- El “ARRENDADOR” por medio de el “ADMINISTRADOR GENERAL” proporcionará bajo solicitud del “ARRENDATARIO” la ubicación propuesta para el tanque de gas, siendo el “ARRENDATARIO” quien será responsable de desarrollar el proyecto bajo las especificaciones requeridas, así como celebrar el contrato de servicio con la empresa correspondiente por parte del “ARRENDADOR”.
- Todo “LOCAL COMERCIAL” con una superficie mayor de 400 m², que por su giro específico requiera de una instalación de gas especial para el desarrollo de su operación, deberá presentar su solicitud a la “ADMINISTRADOR GENERAL”, indicando las especificaciones de los equipos necesarios para su operación, de acuerdo con el consumo de gas, lo anterior servirá para que el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” evalúe la viabilidad del proyecto y en caso de ser aceptado.
- Es obligación del “ARRENDATARIO” que el “LOCAL COMERCIAL” que por su giro cuente con una instalación de gas, presente el documento o responsiva por la instalación antes mencionada, así mismo el protocolo de pruebas hechas a la instalación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción (Unidad Verificadora de gas); sin este documento no se le permitirá la apertura al público del “LOCAL COMERCIAL”.

GG. Instalación voz y datos

- Es obligación del “ARRENDATARIO” mantener las condiciones en que se entregará el área para colocar el modem y/o el teléfono. Aclarando que el servicio de telefonía e internet será suministrado por la compañía TELNOR.
- No se permite perforar, taquetear, o fijar directamente en la cubierta o techo ningún elemento de soportería de tuberías, ni instalar antenas de cable directamente en el mismo. Para colocar antenas se deberá anclar mediante taquetes en los pretilos que no sean visibles para evitar contaminación visual, las perforaciones deberán de ser perfectamente selladas e impermeabilizadas con el mismo material y por la empresa designada por la “PLAZA VIZCAÍNO”, con el fin de no perder la garantía y asegurar la calidad de la impermeabilización, así como también la soportería de la tubería. Las antenas solo podrán ser colocadas en las ubicaciones previa autorización del “COMITE DE

ARQUITECTURA”, a quien se deberá presentar un plano con el detalle de instalación de la misma.

- La “PLAZA VIZCAÍNO” cuenta con la canalización adecuada para que el “ARRENDATARIO” pueda realizar la contratación ante TELNOR y la conexión del servicio telefónico. El “ARRENDATARIO” será responsable de hacer por su cuenta los trámites y pagos necesarios para la obtención de la conexión. Del mismo modo, será responsable del pago de los consumos que se generen.
- La “PLAZA VIZCAÍNO” tendrá sistemas propios de control y automatización de instalaciones, así como sistemas de vigilancia y seguridad. En caso de que el “ARRENDATARIO” requiera sistemas adicionales, deberá manifestarlo a la “ADMINISTRADOR GENERAL”, presentando anteproyectos de estos. Cualquier caja de alarmas deberá ubicarse hacia el interior del “LOCAL COMERCIAL”.

Sistema de Telefonía

- Se deja considerada una red de canalizaciones vacías para la distribución de sistemas de Telecomunicaciones en fibra óptica y/o cobre, y es responsabilidad del locatario realizar las contrataciones de sus servicios que requiera incluyendo el cableado necesario con el proveedor único autorizado que es TELNOR ya que hay convenio por el suministro de la fibra óptica en la zona.

HH. Criterio para diseño y ejecución de la instalación de aire acondicionado y extracción.

- El “ADMINISTRADOR GENERAL” validará el proyecto integral del “ARRENDATARIO” donde indicará ubicación correcta y autorizada del equipo de aire acondicionado.
- En todos los equipos tipo paquete, se solicitará memoria de calculo que justifique el peso y si requiere o no refuerzos.

II. Para la apertura del local comercial

El “ARRENDATARIO” avisará por escrito con una anticipación de 5 (cinco) días hábiles, su intención de apertura y si a criterio del “ARRENDADOR” por medio del “ADMINISTRADOR GENERAL”, el “LOCAL COMERCIAL” está en condiciones para abrir, se le extenderá el “ACTA FINAL DE OBRA”. Esta Acta se emitirá al “ARRENDATARIO” en caso de que su local cumpla con lo estipulado en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES”.

Para que el “ADMINISTRADOR GENERAL”, permita la APERTURA del “LOCAL COMERCIAL” y expida el "ACTA FINAL DE OBRA", el “ARRENDATARIO” deberá de contar con lo siguiente:

Blvd. Sharp número 7800, del Fraccionamiento Vizcaíno Residencial en la ciudad de Playas de Rosarito, estado de Baja California, C.P. 22706 - Página **44** de **50**

- Acta de Entrega firmada por el representante legal.
- Acta Final de Proyecto
- En el caso de restaurantes y locales de Food Court debe estar funcionando el sistema de supresión de fuego (ANSUL) y trampas de grasas.
- Para el caso de restaurantes y cafeterías deberá estar instalado y funcionando el banco de filtros de acuerdo a la especificación de este Manual.
- Verificación de GAS en el caso de restaurantes y negocios que requieran de gas LP.
- Unidad Verificadora de Instalaciones Eléctricas.
- Sistema de DETECCION DE HUMOS y protección contra incendio Funcionando
- Estar al corriente con los pagos de arrendamiento.
- En caso de Mezzanine y/o estructuras especiales presentar planos, memoria de cálculo y Vo. Bo. del Estructurista asignado por el "ARRENDADOR" .

JJ. Reglamento de obra

El presente REGLAMENTO DE OBRA es de aplicación general y obligatoria, para el "ARRENDATARIO", el personal a su cargo y personal contratado o subcontratado que intervenga en la adaptación del "LOCAL COMERCIAL" en referencia; su desconocimiento no exime a las partes de las penas o sanciones que se tengan que aplicar, ya que el mismo forma parte integral del "MANUAL DE ADAPTACIONES" y del Contrato de arrendamiento de la "PLAZA VIZCAÍNO".

- a) El "ARRENDATARIO" así como el personal a su cargo y personal contratado o subcontratado se apegarán a lo establecido en el presente reglamento, de no llevarlo a cabo será motivo para prohibirle el acceso a laborar dentro de cualquier "LOCAL COMERCIAL" que se encuentre en la "PLAZA VIZCAÍNO"
 - b) El propósito del presente "REGLAMENTO DE OBRA", es reglamentar al "ARRENDATARIO" para agilizar o facilitar el desarrollo de la adaptación en obra del "LOCAL COMERCIAL", mediante un claro establecimiento de premisas, restricciones, normas, recomendaciones y demás aspectos de diseño que garantice el éxito, aceptación y terminación en tiempo y forma de la "PLAZA VIZCAÍNO".
 - c) Es obligatorio que el "ARRENDATARIO" cuente con la póliza de seguro propio y contra daños a terceros de bienes y personas, con cobertura mínima de \$1,000,000.00 (Un millón dólares americanos 00/100 USD), o de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de arrendamiento, debiendo entregar una copia de la póliza y del recibo de pago a la "ADMINISTRADOR GENERAL". Sin este requisito no podrán iniciar ningún trabajo dentro del "LOCAL COMERCIAL" arrendado.
- Para efectos del presente "REGLAMENTO DE OBRA", se entiende por aprobación del proyecto, la revisión y autorización previa y por escrito del "ADMINISTRADOR GENERAL",

anexando constancia de aprobación para la ejecución del proyecto, el “ADMINISTRADOR GENERAL”, entregará el “ACTA DE PROYECTO”, la cual deberá de estar debidamente firmada por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” conforme a lo dispuesto en el presente instrumento.

- El “ADMINISTRADOR GENERAL” supervisará, coordinará y verificará los avances del desarrollo del proyecto ya aprobado para que éste se lleve a cabo bajo las normas y lineamientos que establece el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES” y según lo autorizado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Podrá ingresar al local en todo momento en el que se encuentre en obra.
- Cualquier alteración o modificación en la ejecución del proyecto de obra, dará lugar a suspender de inmediato los trabajos en su totalidad y no se permitirá la reanudación de los mismos hasta que se hayan corregido dichas modificaciones o estas sean autorizadas presentando la documentación para ello.
- El “ADMINISTRADOR GENERAL” supervisará, coordinará y verificará los avances del desarrollo del proyecto ya aprobado para que este se lleve a cabo bajo las normas y lineamientos que establece el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES” y según lo autorizado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA”. Podrá ingresar al local en todo momento en el que se encuentre en obra.
- El “ADMINISTRADOR GENERAL”, tendrá durante todo el proceso de adaptación y revisión de proyecto la autoridad suficiente para determinar a su criterio y en base a su experiencia, si la adaptación del “LOCAL” corresponde a lo autorizado por el “COMITÉ DE ARQUITECTURA” y se está cumpliendo con lo establecido en el “MANUAL DE ADAPTACIONES”, o lo indicado mediante oficios en el sitio de obra.
- El “ARRENDATARIO” que no lleve a cabo el acondicionamiento o modificación de acuerdo con la aprobación del “COMITÉ DE ARQUITECTURA”, será efecto de suspensión inmediata de los trabajos, sin reanudar los mismos previa autorización por escrito del “ADMINISTRADOR GENERAL”.
- El “ARRENDATARIO” que cause daños o desperfectos durante las obras de acondicionamiento o modificación en su “LOCAL COMERCIAL”, en los bienes o instalaciones comunes, personas que dependen de ellos, visitantes o clientes, a terceros y personal al servicio de la “PLAZA COMERCIAL”, responderá o resarcirá de inmediato todos los daños y perjuicios que haya causado y para ello se hará efectiva la póliza de seguro solicitada en el Contrato de arrendamiento.
- Todos los trámites y permisos ante las entidades gubernamentales, municipales, sindicatos u otras deberán ser realizados por el “ARRENDATARIO”. Por cuenta y costo del mismo.
- Para los efectos del presente “REGLAMENTO DE OBRA” se dará apertura del “LOCAL COMERCIAL” cuando el “ARRENDATARIO” haya concluido el proyecto y obtenga la aprobación TOTAL, previa y por escrito del “COMITÉ DE ARQUITECTURA” y la

“ADMINISTRADOR GENERAL”. Ningún local podrá abrir al público si no cuenta con la debida ACTA DE APROBACIÓN FINAL DE PROYECTO y ACTA DE APROBACIÓN FINAL DE OBRA al término de la adaptación del “LOCAL COMERCIAL”.

- El “ADMINISTRADOR GENERAL” hará cumplir el presente “REGLAMENTO DE OBRA” de acuerdo con los derechos y facultades que el “ARRENDADOR” le encomiende.
- El “ARRENDATARIO” recibirá un ejemplar del presente “REGLAMENTO DE OBRA”, sin que la omisión o inobservancia del “ARRENDATARIO” o su arquitecto, contratistas o subcontratistas encargados directamente de la ejecución de los trabajos, sea excusa para su incumplimiento. Cualquier falta u omisión al presente “REGLAMENTO DE OBRA” suspenderá de forma inmediata cualquier trabajo que se esté laborando en el “LOCAL COMERCIAL” citado.
- El horario para ingresar materiales a los locales será establecido por la “ADMINISTRADOR GENERAL y podrá ser modificado en el momento que la “PLAZA VIZCAÍNO” se encuentre en operación”.
- La zona, puerta o área para ingreso o almacenamiento de materiales en la “PLAZA VIZCAÍNO” podrá ser cambiado en el transcurso a cualquier hora.
- El personal de obra y técnico de cada “LOCAL COMERCIAL”, deberá contar con las medidas de seguridad obligatorias tales como botas tipo industrial, chaleco, gafas de seguridad, casco y lo que aplique al tipo de adaptación.
- Todo personal de obra y técnico que trabaje en la adaptación de un local comercial deberá portar de manera visible un gafete de identificación con fotografía, previamente autorizada por la “ADMINISTRADOR GENERAL”, para tal efecto, cada uno de los arquitectos encargados de la adaptación de cada “LOCAL COMERCIAL” deberá entregar a la “ADMINISTRADOR GENERAL” una lista completa de cada uno de los trabajadores (Por partida y semanal), equipos y herramientas que se introduzcan al “LOCAL COMERCIAL”, para el control de los mismos. El gafete deberá de ser elaborado y presentado únicamente por el responsable autorizado por “LA ARRENDATARIA” para llevar a cabo la obra, ya que no se autorizará a cualquier persona que lo presente. Por esta razón, el responsable autorizado y el “ARRENDATARIO” serán los únicos acreditados del buen uso de estos gafetes y del correcto comportamiento del personal que labore en su “LOCAL COMERCIAL”. El gafete deberá de estar firmado por el responsable autorizado por el “ADMINISTRADOR GENERAL”, y en el reverso tendrá el sello de la PLAZA VIZCAÍNO.
- Los gafetes tendrán un color en específico por cada volumen o edificio del Centro Comercial, todo aquel personal que se visto deambulando en cualquier edificio que no corresponda a su color o edificio será retirado de la obra. Queda estrictamente prohibido la circulación por los andenes, áreas comunes, pasillos de servicio o azotea del “CENTRO COMERCIAL”, todo aquel que sea sorprendido fuera de su “LOCAL COMERCIAL” sin justificación, será retirado inmediatamente por el personal de seguridad, sin derecho a ingresar a trabajar nuevamente a la” PLAZA VIZCAÍNO” en general.

- Todo personal deberá portar su gafete a la vista durante su estancia en la plaza.
- Todos los viernes se necesita entregar a la coordinación de locales una lista semanal de personal y las ordenes de trabajo que se realizarán cada 15 días, sin esto se detendrán los trabajos hasta que se entreguen las relaciones. Dichas relaciones deberán contar con una copia de la identificación oficial de cada uno de los trabajadores que ejecutarán los trabajos (INE o Pasaporte). El acceso de personal será autorizado por parte del “ADMINISTRADOR GENERAL”.
- Durante el proceso de obra se deberán habilitar un sanitario dentro del local comercial para el uso de los trabajadores. También está permitida la contratación de sanitarios portátiles en lo que se habilitan los sanitarios, mismos que se podrán instalar donde lo indique el “ADMINISTRADOR GENERAL”, el ‘pago por el costo de la renta y el adecuado mantenimiento a fin de evitar malos olores, será por cuenta del “ARRENDADOR”
- Para todos los materiales, equipo y herramienta que pretendan ingresar o retirar fuera del “LOCAL COMERCIAL” deberán contar con la autorización del “ADMINISTRADOR GENERAL”, y es importante mencionar que dicha autorización se deberá tramitar durante el horario de oficinas, ya que sin esta no se permitirá la salida de materiales, equipo y herramienta a toda aquella persona que no lo muestre al personal de seguridad en la salida de la obra.
- Cuando la PLAZA VIZCAÍNO se encuentre en funcionamiento el horario de ingreso de los materiales será de 22:00 HRS. A 10:00 HRS Si la Plaza se encuentra en proceso de obra y con áreas definidas sin abrir al público el horario será establecido por el “ADMINISTRADOR GENERAL” sujeto a cambios.
- El horario de entrada y salida de los trabajadores será de 8:00 a 20:00 horas, de lunes a viernes y de 8:00 a 18:00 horas, los sábados. Podrán trabajar los sábados y domingos, así como en horarios nocturnos, previa solicitud por escrito y autorización del “ADMINISTRADOR GENERAL”. Los trabajadores podrán trabajar las 24 horas del día siempre y cuando sea dentro del “LOCAL COMERCIAL” por ningún motivo se les permitirá deambular fuera de los horarios arriba indicados sobre pasillo y áreas comunes de la PLAZA VIZCAÍNO, de ser detectados por el personal de seguridad serán retirados de la obra, por lo que el “LOCAL COMERCIAL” deberá estar tapiado totalmente, dichos o deberán ser previa autorización por escrito ante la “ADMINISTRADOR GENERAL” con 12 horas de anticipación.
- Queda estrictamente prohibido el uso de elevadores o escaleras eléctricas como apoyo para transportar materiales o hacer uso de estos durante el proceso de obra del” LOCAL COMERCIAL” así como de los equipos propios para la operación y obra de la PLAZA VIZCAÍNO.
- El horario para realizar trabajos de colados de concreto o cualquier trabajo que ocasione ruido excesivo, polvo en cantidad u olores fuertes, le será establecidos por la “ADMINISTRADOR GENERAL” y la gerencia de obra de la plaza.

- El escombro deberá ser almacenado en el interior del “LOCAL COMERCIAL” arrendado y solo podrá ser retirado y vaciado en costales directamente al camión de cascajo. NO podrán almacenar cascajo fuera de su “LOCAL COMERCIAL”, ni siquiera temporalmente. Todo aquel personal que se sorprenda tirando, almacenando o dejando basura o escombro fuera de su “LOCAL COMERCIAL”, se le negará el acceso nuevamente a la “PLAZA VIZCAÍNO” y se harán acreedores a una sanción la cual será fijada por El ADMINISTRADOR GENERAL además de los cargos correspondientes por la limpieza y acarreo de los materiales, basura o escombro, así como se suspenderán los trabajos dentro del “LOCAL COMERCIAL” hasta haber cubierto el monto de los cargos hechos.
- Todo acarreo del escombro es del local a pie de camión, y se debe realizar hasta que se encuentre en sitio establecido para la descarga. No se tiene ningún área designada para hacer estación en lo que ingresa el camión.
- Cuando el tipo de obra haya requerido la instalación de un tapial y se necesite su retiro, se deberá elaborar un oficio informando de los trabajos. Así mismo, el retiro del tapial se realizará en un horario de 22:00 a 10:00 Hrs. del día siguiente. Los trabajos deberán de ejecutarse con orden y con limpieza. NO ESTA AUTORIZADO ARRANCARLO O TIRARLO EN LA PLAZA VIZCAÍNO. Para el retiro del Tapial será necesario contar con el local terminado o bien con la cancelería montada con un vinil multiperforadora al interior para el resguardo de la imagen de la plaza.
- El tiempo que el ARRENDATARIO tome para hacer su contrato definitivo ante CFE y este le conecte a su vez el “ARRENDATARIO” deberá contratar con planta de luz a fin de poder realizar los trabajos de adecuación de su local.
- Los horarios de comida pueden ser flexibles; sin embargo, los trabajadores solo podrán consumir alimentos al interior del LOCAL COMERCIAL, de igual manera solo dentro del local podrán tomar su descanso, quedando estrictamente prohibido dejar cualquier tipo de basura producto de la comida fuera del local, así como deambular por pasillos y andadores.
- Respecto al suministro de energía eléctrica para la operación del “LOCAL COMERCIAL”, deberán presentar a la brevedad su proyecto, adjuntando la documentación mencionada en el presente “MANUAL DE ADAPTACIONES” para su autorización y poder cablear desde la subestación eléctrica y hasta al interior de su “LOCAL COMERCIAL”. En caso de exceder la carga máxima permitida, de acuerdo al giro de cada “LOCAL COMERCIAL”, se tendrá que recalcular el cableado principal y los interruptores correspondientes; este costo será tendrá que ser cubierto por el “ARRENDATARIO”.
- El subarrendatario deberá realizar la contratación de su servicio de Agua Potable con CESPT, para contar con el suministro durante su adaptación.
- NO se permite mover o modificar las instalaciones que atraviesen por el “LOCAL COMERCIAL”, que pertenezcan a la red general de la “PLAZA VIZCAÍNO”, el

“ARRENDATARIO” que incurra en este hecho se le suspenderá de forma inmediata cualquier trabajo que se encuentre realizando, hasta nueva autorización por escrito del “ADMINISTRADOR GENERAL”.

- Todo “LOCAL COMERCIAL” deberá considerar durante el proceso de obra tener un extintor, de acuerdo como lo indica el reglamento de construcción local vigente y para aquel “LOCAL COMERCIAL” que tengan un área mayor a 50 m² deberá contar con 2 extintores como mínimo. Si no se cumple con este requisito no se permitirá el inicio de trabajos de adaptación en ningún caso.
- Será responsable el “ARRENDATARIO” o la empresa que designe el proporcionar las prestaciones de SEGURIDAD SOCIAL como la afiliación al IMSS de los trabajadores que emplee en la adecuación de su “LOCAL COMERCIAL” sin responsabilidad para la “ARRENDADORA” o la Administración de la “PLAZA VIZCAÍNO” y previo al inicio de los trabajos de adecuación, deberá entregar una copia del último pago al seguro social en donde se conste que cada uno de los trabajadores cuente con esta prestación de lo contrario no se permitirá el inicio de los trabajos dentro del “LOCAL COMERCIAL” .
- Para la apertura de los locales se deberá notificar con 5 días de anticipación a “ADMINISTRADOR GENERAL de locales y a la administración de la PLAZA VIZCAÍNO. Para dicha apertura el subarrendatario deberá entregar a El COORDINADOR de Locales en medio digital a través de correo electrónico (USB, Wettransfer o Drop Box) la siguiente información:
 - a. CARATULA. LOCAL, FECHA DE APERTURA, FECHA DE ENTREGA, NOMENCLATURA, CROQUIS.
 - b. ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN.
 - c. CARTA DE LIBERACIÓN DE PROYECTO.
 - d. PROYECTO EJECUTIVO AUTORIZADO. DWG Y PDF.
 - e. CARTA DE LIBERACIÓN DE OBRA.
 - f. UVIE DE LA INSTALACIÓN ELECTRICA
 - g. COMPROBANTE DE PAGO DE MEDIDOR ELECTRICO TELEMEDIDO. SOLICITADO POR CFE.
 - h. DETECCIÓN DE HUMOS. CARTA DE CONEXIÓN A PANEL DE SEGURIDAD CENTRO COMERCIAL. (ARRENDATARIO/MR SOLUCIONES)
 - i. Vo.Bo. ESTRUCTURISTA EN CASO DE CONTAR CON MEZZANINE.
 - j. UVIG. (GAS). (ARRENDATARIO/PROVEEDOR)
 - k. ANSUL. RESTAURANTE CON SISTEMA GAS. RESTAURANTES (ARRENDATARIO/PROVEEDOR)
 - l. CARTA DE CESIÓN DE CARGA (CROQUIS, DIAGRAMA).