

ANEXO E.1

“REGLAMENTO DE OPERACIÓN DE AREYA ESCOBEDO INDUSTRIAL PARK”

ÍNDICE

1.	Disposiciones Generales	Página 2
2.	Definiciones Generales	Página 3
3.	Facultades del Administrador	Página 4
4.	Uso de Suelo	Página 7
5.	Normatividad General	Página 8
6.	Autorización de Proyectos de Construcción	Página 8
7.	Prohibiciones y Restricciones	Página 10
8.	Fachadas y Elementos Exteriores	Página 11
9.	Anuncios y Carteles	Página 12
10.	Servicio de Agua y Drenaje	Página 12
11.	Drenaje Pluvial	Página 18
12.	Áreas Exteriores	Página 18
13.	Sistemas de Protección Contra Incendio	Página 15
14.	Protección Ambiental	Página 16
15.	Mantenimiento de Áreas Comunes y Edificios	Página 16
16.	Inspección de Cumplimientos	Página 17
17.	Incumplimientos y Sanciones	Página 18
18.	Reglamento de seguridad del AEIP	Página 18
19.	Situaciones Imprevistas	Página 19
20.	Modificaciones	Página 19

Capítulo 1 Disposiciones generales

Sección 1.1 Propósito

El presente Reglamento de Operación y Funcionamiento, (en adelante el “Reglamento”), tiene el objetivo y facultades de administración, y será aplicable a todos los inmuebles que conforman el parque industrial denominado “**Areya Escobedo Industrial Park**” (en adelante el “Parque Industrial” o “AEIP”), así como a todos y cada uno de sus Usuarios tales como arrendatarios, propietarios; y en consecuencia de sus empleados, proveedores, proyectistas, contratistas, clientes y cualquier tercero relacionado con todos estos anteriores sin limitación.

Este Reglamento tiene como propósito ordenar el desarrollo del suelo del AEIP y su uso, así como regular el asentamiento y uso que la arrendataria, Propietarios y sus industrias, den al Parque Industrial con el objetivo de preservar el medio ambiente, reglamentar la operación es de sus usuarios, conservar y maximizar sus recursos, así como salvaguardar la imagen urbana del Parque Industrial.

Sección 1.2 Objetivos Generales

Este Reglamento tiene como objetivo ayudar a todos los Usuarios a comprender y cumplir la normatividad relativa al uso de las instalaciones del Parque Industrial y las leyes aplicables al mismo a fin de que dichos Usuarios conozcan y comprendan de manera clara los lineamientos relativos a las posibilidades de desarrollar sus proyectos y construcciones (cuando así sea autorizado por escrito por el Propietario, Areya Desarrollos Industriales S.A. de C.V o quien estos designen) así como las especificaciones relativas a la calidad de materiales e imagen requerida dentro del Parque Industrial. Este Reglamento contempla los siguientes objetivos generales:

- i) La conservación de todos los Inmuebles y áreas comunes que integran el Parque Industrial en condiciones óptimas de sanidad, limpieza y estética, las cuales buscan mantener e incrementar la plusvalía de todo el Parque Industrial.
- ii) Propiciar un ambiente de cordialidad, armonía y seguridad dentro del Parque Industrial, el cual contribuya a mejorar las condiciones de operación y trabajo de todos sus Usuarios.
- iii) Normar el desarrollo de los inmuebles y construcciones que integren el Parque Industrial, así como las operaciones de su arrendataria, propietarios y Usuarios, las cuales se deberán desarrollar de manera continua, limpia y ordenada; regulando el desarrollo de las industrias de cada uno de los Usuarios para establecerse, crecer y expandirse de manera ordenada, limpia y continua.
- iv) Salvaguardar las operaciones de las industrias de los Usuarios establecidos en el Parque Industrial contra el uso y operaciones inadecuadas que resulten peligrosas para dichos Usuarios, y para los inmuebles que integran el Parque Industrial.
- v) Promover la realización y construcción de proyectos con instalaciones apropiadas y en cumplimiento con el presente Reglamento y las leyes aplicables a dichos proyectos, así como prevenir la ejecución de proyectos con falta de estética, uso de materiales e instalaciones

inadecuadas, obstrucciones del proyecto maestro de desarrollo del parque, construcciones inseguras o de riesgo, entre otras.

Sección 1.3 El Desarrollo Inmobiliario Industrial

A fin de identificar el desarrollo inmobiliario industrial el cual a la fecha de elaboración del presente Reglamento se encuentra en proceso de planeación y desarrollo, para efectos del presente Reglamento del AEIP.

Para claridad de todos los Usuarios, el Propietario a designado como administrador del AEIP a la empresa denominada “Areya Administradora de Desarrollos Industriales, S.A. de C.V.” (en lo sucesivo “ARADI” o el “Administrador”) entidad que fungirá como representante legal autorizado del Propietario para administrar, regular y preservar cualquier asunto relativo al AEIP, así como su desarrollo.

El AEIP tiene su domicilio sobre **Libramiento Noreste S/N Km. 22, col. Santa Martha Fomerrey, Escobedo, Nuevo León, México**. Terreno sobre el cual se pueden establecer e incorporar operaciones de industrias con uso de suelo industrial, ligera y no contaminante.

El inmueble que compone el AEIP tiene una extensión de tierra de aproximadamente 25 hectáreas de terreno; está compuesto por algunos lotes industriales y lotes comerciales colindantes con Libramiento Arco Vial y Av. Santa Engracia.

Sección 1.4 Obligatoriedad

AEIP es un medio de promoción, construcción, desarrollo de actividades de operación y comerciales, dentro de una comunidad diversa de usuarios, empresas y personas, que lo habitan o lo habitarán para donde se requiere tener una convivencia que requiere ser regulada.

Por lo anterior, el presente Reglamento, es de carácter obligatorio para cualquier Usuario o habitante tal como lo son sin limitación arrendatarios, compradores, vendedores, o cualquier empleado, cliente o proveedor de los anteriormente mencionados, los cuales acuerdan con su Arrendadora y/o AREYA sujetarse al presente Reglamento del Parque Industrial.

Capítulo 2 Definiciones generales

Sección 2.1 El Desarrollo Inmobiliario Industrial

Para efectos del presente reglamento y a fin de propiciar una mejor comprensión, los términos identificados a continuación tendrán el significado que a cada uno de ellos se le asigna:

- I. **Administrador.** Es la entidad legal autorizada por el Propietario para actuar sobre cualquier asunto relacionado con la administración, mantenimiento y preservación del AEIP quien además está facultado para atender cualquier asunto relativo a las autorizaciones y

regulaciones aplicables al Parque Industrial. Para efectos del presente instrumento, el Propietario ha designado a Areya Administradora de Desarrollos Industriales S.A. de C.V. como Administrador.

- II. **ARADI.** Areya Administradora de Desarrollos Industriales S.A. de C.V.
- III. **AREYA.** Areya Desarrollos Industriales S.A. de C.V.
- IV. **Arrendataria.** Cualquier persona física o moral que de tiempo en tiempo celebre un contrato de Arrendamiento con el Propietario el cual tenga como objetivo arrendar una parte del Parque Industrial para la realización de actividades manufactura, transformación o almacenaje de productos.
- V. **Equipamiento Urbano.** Se refiere a cualquier componente físico que integra la arquitectura y espacios del Parque Industrial como lo pueden ser, instalaciones, jardinería, alumbrado, señalética, bancas, contenedores de basura, elementos decorativos, entre algunos otros.
- VI. **Industria (s) y/o Operaciones Industriales.** Cualquier actividad que realice un Usuario que tenga como objetivo fabricar, explotar o transformar productos naturales o artificiales mediante algún proceso mecánico, físico, biológico, químico o realizar alguna actividad relacionada con el almacenaje y distribución de algún producto.
- VII. **Industria Ligera No Contaminante.** Se refiera a una Industria que por sus actividades de transformación y/o almacén, no representan en términos generales un problema o riesgo o impacto potencial al medio ambiente, ni para los Usuarios y habitantes del parque industrial ni para los inmuebles vecinos ni para la sociedad en general.
- VIII. **Industria Peligrosa.** Industrias que, en sus procesos de transformación o almacén, manipulan sustancias o productos que afectan negativamente el medio ambiente, conforme a las leyes ambientales aplicables en México o que pueden afectar substancialmente a los Usuarios del Parque Industrial, inmuebles vecinos y la sociedad en general.
- IX. **Parque Industrial o AEIP.** Areya Escobedo Industrial Park; el cual es una superficie de terreno geográficamente delimitada para el desarrollo y asentamiento de industrias conforme a la definición que se le otorga y características que se describen en el presente Reglamento.
- X. **Propietario.** Es la figura que posee la legítima propiedad del Parque Industrial a través de un apersona física, moral, fideicomiso o institución financiera según aplique.
- XI. **Reglamento.** El presente documento denominado Reglamento de Operación y Funcionamiento.
- XII. **Uso de Suelo.** Se refiere a la autorización conforme al plan maestro de zonificación de actividades económicas del estado de la república sobre el cual se desarrolló y desarrollará el Proyecto Industrial.
- XIII. **Usuarios.** Cualquier persona física o moral, que de tiempo en tiempo llegue a arrendar, transite o visite el Parque Industrial, incluyendo sin limitar empleados, clientes, subcontratistas y/o proveedores, del Propietario, Administrador o arrendatarios y cualquier tercero relacionado con estos.

Capítulo 3 Facultades del Administrador

Sección 3.1 Facultades del Administrador

El Administrador es la entidad responsable de regular y administrar cualquier asunto relacionado con el Parque Industrial incluyendo sin limitar:

- I. La ejecución de actividades de revisión, autorización y rechazo de cualquier proyecto de construcción, mejora sobre cualquier parte y componente sobre los inmuebles que integran el AEIP, que, por sus características de ingeniería, diseño, estética, arquitectónicas o de operación, pongan en riesgo potencial el medio ambiente o algún otro tipo de regulación establecida en el presente, los contratos de arrendamiento de inmuebles, especificaciones de construcción de los inmuebles, y/o este propio Reglamento.
- II. Cuando resulte aplicable, coordinar las actividades de autoridades correspondientes las cuales realicen o pretendan realizar inspecciones, suspensiones o cancelaciones de cualquier obra de construcción dentro y en el perímetro del Parque Industrial, que no cumplan con las disposiciones de diseño e ingeniería o disposiciones legales correspondientes, en los casos en los que el Administrador considere que se están poniendo en riesgo a los Usuarios y ocupantes del Parque Industrial.
- III. Autorizar y/o coadyuvar según aplique, a que se realicen las conexiones de los servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía o algún otro servicio aplicable, así como llevar la administración y cobro de cuotas de los servicios mencionados según resulte aplicable.
- IV. Realizar las actividades de coordinación y/o ejecución de limitación o suspensión de algún servicio público, cuando un Arrendatario se encuentre en incumplimiento de pago en términos de su contrato de arrendamiento por 1 (uno) mes o más.
- V. Coadyuvar, referenciar y/o apoyar a los Usuarios para que se coordinen con las autoridades de Protección Civil para que tengan al día y vigentes su Plan de Contingencia y Emergencia activos y aprobados para los casos de siniestros, planes de emergencia, incendios, derrames, etcétera.
- VI. Proporcionar planos, croquis o información que contenga los datos necesarios de los inmuebles que integran el AEIP, que incluya información de documentos tales como, expedientes catastrales, número oficial, ubicación lotificación, número de lotes o cualquier clasificación.
- VII. Realizar inspecciones generales para asegurar el cumplimiento de este Reglamento y cualesquiera otros leyes o reglamentos municipales, estatales y federales que de tiempo en tiempo resulten aplicables.

- VIII. Garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de desarrollo urbano, como la "Ley General de Equilibrio Ecológico" del Estado mexicano y "Ley de Protección del Medio Ambiente" así como cualquier otro ordenamiento que se dicte en el futuro de tiempo en tiempo en materia ambiental, así como con la normativa relacionada con el uso del suelo, uso de agua y electricidad, y la normativa relacionada con la prevención y control de la contaminación ambiental en general.
- IX. Coordinar y/o aprobar las actividades de operación e intermediación para arrendar a un Arrendataria diferente, así como de participar en las actividades de venta de algún Inmueble del Propietario a un tercero, aún en los supuestos de enajenación de un Inmueble.
- X. Cobrar las tarifas requeridas para el mantenimiento del Parque Industrial, incluyendo las tarifas correspondientes a la recuperación de la inversión en la compra y mantenimiento de obras de infraestructura actuales o futuras. Mediante el cobro de las tarifas correspondientes, brindar los servicios básicos mínimos de infraestructura para las operaciones del AEIP en conjunto y/o por separado con las dependencias de servicios según aplique, como lo son:
- a) Red de distribución y almacenamiento de agua potable y alcantarillado, según aplique.
 - b) Red de alumbrado y distribución de energía eléctrica, según aplique.
 - c) Red de distribución y/o canalización de servicios de telefonía, según aplique.
 - d) Red de drenaje sanitario.
 - e) Tener la facultad de ejecutar y/o coordinar las actividades de intermediación o revisión conforme a la normatividad vigente, a fin de comprobar que la calidad de las descargas de agua residual de cada uno de los Usuarios a la red de alcantarillado del Parque Industrial, esté en cumplimiento o satisfaga lo establecido en la NOM-002-ECOL-1996, o las condiciones particulares de descarga que fije el Administrador del Parque Industrial, así como tomar las medidas necesarias para su cumplimiento y de efectuar el tratamiento de las aguas residuales de las descargas autorizadas. El Administrador en todo momento tendrá la facultad de aplicar las sanciones por incumplimiento de cualquiera de estos incisos anteriores y consecuentes por parte de los Usuarios;
 - f) Mantenimiento, recolección de basura por limpieza de las áreas comunes, actividades de coordinación de seguridad y vigilancia de las áreas comunes del Parque Industrial.
- XI. En el supuesto de que el Parque Industrial requiera proveer o provea algún servicio público a los Usuarios, el Administrador podrá establecer las condiciones particulares para la prestación de los servicios otorgados por el Propietario y Administrador, las cuales serán

fijadas en el contrato de prestación de servicios que el Propietario suscriba con cada uno de los usuarios.

XII. Cualquier otra que establezca este Reglamento o los documentos en conexión con el mismo.

Capítulo 4 Uso de Suelo

Sección 4.1 Uso del Suelo para Arrendataria y Usuarios

El objetivo de desarrollo del Parque Industrial es promover las actividades de la industria ligera no contaminante, con el fin de realizar actividades de fabricación, ensamble, ingeniería, investigación, almacenamiento, carga, descarga y otras actividades en los edificios del Parque Industrial a través de una operación que no interfiera con otras Industrias y con la construcción y desarrollo de nuevas industrias; la Arrendataria y Usuarios estarán obligados a mantener en todo momento el Parque Industrial limpio, libre de contaminación ambiental, visual, ruido, emisiones tóxicas, radiaciones peligrosas, polvos, emisiones a la atmósfera, interferencias electromagnéticas, vibraciones, sin limitación que interfieran con la operación de los demás Arrendatarios y Usuarios del Parque Industrial.

Sección 4.2 Construcción de Edificios

Dentro del Parque Industrial podrán ser construidos nuevos edificios industriales en inventario, también conocidos como edificios especulativos, con la finalidad de vender o arrendar dichos inmuebles a potenciales Arrendatarias o clientes.

En conexión con el párrafo anterior también los Arrendatarios o propietarios de construcciones podrán realizar construcciones nuevas o ampliaciones dentro de los límites de su propiedad, en cualesquiera de los casos de esta sección, o las previstas más adelante, se requerirá cumplir con la normatividad de este Reglamento, así como obtener la autorización expresa del administrador AREYA.

Sección 4.3 Usos No Permitidos

La Industria Peligrosa, está totalmente prohibida por las autoridades competentes así como por el Propietario, por AREYA y por el AEIP, por lo que queda estricta y expresamente prohibido alojar dentro de las instalaciones del AEIP cualquier material o producto relacionado a usos de industrias de explotación o refinamiento de hidrocarburo, fundiciones, petroquímicas, químicas, instalaciones para la fabricación de fertilizantes, agropecuarias, celulosa y papel, aquellas que causen olores desagradables, estacionar cualquier tipo de vehículo en la vía pública y áreas comunes, almacenar casas móviles, disposición o descarga de basura y, cualquier otro uso considerado inadecuado para el Parque Industrial a total juicio de AREYA.

Sección 4.4 Actividades Comerciales No Permitidas

Dentro de las instalaciones, acceso y perímetros del inmueble del Parque Industrial, está prohibida cualquier actividad, señalización o acciones de propaganda, perifoneo, volanteo o de cualquiera otra índole

que afecte la seguridad, operación o imagen del Parque industrial; cualquier actividad de este tipo deberá ser autorizada expresamente por AREYA.

Respecto a la actividad o instalación de negocios que ofrezcan servicios comerciales como lo pueden ser bancos, guarderías, instalaciones de mensajería, primeros auxilios, comidas, tiendas de conveniencia, entre otros, dichas actividades y servicios podrán ser autorizadas por escrito únicamente por decisión de AREYA.

Capítulo 5 Normatividad general

Sección 5.1 Normatividad

Todos los Arrendatarios, Usuarios, así como los clientes y proveedores de estos que habiten o transiten el AEIP, que tengan directa o indirectamente interacción con las Industrias y el Parque Industrial deberán de estar en cumplimiento de las siguientes normas debajo de este párrafo indicadas y cualquier otra ley ambiental vigente en el país, así como de cualquier cambio de ley que ocurra de tiempo en tiempo aun cuando no esté expresamente mencionada en este Reglamento y posterior a la firma del presente documento; todo lo anterior con el único fin de salvaguardar la integridad ambiental de AEIP, para lo cual todos los Usuarios del parque industrial tendrán como normas primordiales las siguientes sin limitación:

NOM-002-SEMARNAT-1996
NOM-003-SEMARNAT-1997
NOM-004-SEMARNAT-2002
NOM-044-SEMARNAT-2017
NOM-052-SEMARNAT-2005
NOM-133-SEMARNAT-2000
NOM-165-SEMARNAT-2013

Capítulo 6 Autorización de Proyectos de Construcción

Sección 6.1 Aprobación de Proyectos

Cualquier proyecto de construcción, expansión, alteración o demolición de cualquier edificio o cualquier otra instalación en el Parque Industrial ("Proyecto de Construcción") requiere una solicitud por escrito por parte de la Arrendataria para este propósito y aprobación previa por escrito emitida por el Administrador. Los requisitos del Proyecto de Construcción incluirán: planos, programa de obra, seguros, plan de seguridad, especificaciones, materiales a utilizar, espacios verdes, estacionamientos, áreas de descarga, conexiones e instalaciones de servicio público, etc., y deberán cumplir con este Reglamento y los permisos municipales y reglamentarios correspondientes.

Sección 6.2 Tiempos de Autorización de Proyectos

La solicitud de autorización por parte de AREYA de un Proyecto de Construcción se deberá de presentar a este de forma presencial y con una explicación detallada del Proyecto de Construcción, con al

menos 30 (treinta) días hábiles de anticipación al inicio de los trabajos relativos al Proyecto de Construcción contemplado. Una vez presentada de manera completa y satisfactoria para AREYA toda la información del Proyecto de Construcción, AREYA resolverá su autorización en un período no mayor a 7 (siete) días hábiles posteriores a la fecha de presentación de dicho Proyecto de Construcción.

Cualquier modificación que AREYA haya requerido durante su revisión del Proyecto de Construcción propuesto por la Arrendataria deberá ser presentada nuevamente a AREYA para su autorización definitiva con al menos 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en la que la Arrendataria desee iniciar los trabajos de construcción correspondientes al Proyecto de Construcción.

Sección 6.3 Vigencia de la Autorización de Proyectos de Construcción

Cualquier autorización de un Proyecto de Construcción tendrá una vigencia de 90 (noventa) días hábiles contados a partir de la fecha efectiva de autorización por parte de AREYA posterior a esa fecha, dicha autorización perderá total efecto, por lo que la Arrendataria, requerirá realizar nuevamente un proceso de actualización de tiempos, condiciones y demás elementos que se requiere para obtener nuevamente la autorización correspondiente al Proyecto de Construcción propuesto.

Desde la fecha en la que la Arrendataria obtenga de parte de AREYA la autorización correspondiente al Proyecto de Construcción, la Arrendataria gozará de un periodo máximo de 12 (doce) meses para ejecutar la construcción contemplada en el Proyecto de Construcción, por lo que en caso de exceder este límite, la Arrendataria deberá obtener el permiso de ejecución del Proyecto de Construcción por parte de AREYA nuevamente, informando por escrito la justificación de las razones que ocasionaron el retraso en la construcción contemplada en el Proyecto de Construcción, en cuyo caso AREYA deberá dar respuesta a la nueva solicitud de autorización de la Arrendataria en un plazo máximo de 7 (siete) días hábiles contados a partir de la fecha en la que la Arrendataria solicite la actualización de la autorización del Proyecto de Construcción.

Cualquier modificación que AREYA haya requerido durante su revisión y/o autorización deberá ser presentada nuevamente a AREYA para su autorización definitiva al menos 30 días antes de iniciar los trabajos de construcción.

Sección 6.4 Límite de Responsabilidad de AREYA

La responsabilidad de AREYA respecto a la aprobación de Proyectos de Construcción propuestos por la Arrendataria del Parque Industrial es limitada y solo para asegurar que se cumpla este Reglamento, por lo que AREYA bajo ningún supuesto o circunstancia será responsable por:

- a) El adecuado plan de desarrollo de cualquier proyecto, material, instalación, empleados o equipo, aún y cuando el diseño, ingeniería o construcción hubieren sido aprobados por AREYA.
- b) El contenido de las memorias de cálculos, planos, estudios y especificaciones, sin limitación, relacionados con el diseño estructural y el cálculo o la estabilidad de cualquier estructura o dispositivo.

- c) La supervisión, observación de las construcciones, penalidades, así como la suspensión parcial o total de los trabajos realizada por cualquier dependencia, ambiental, municipal, estatal, federal o inclusive por la propia AREYA, esta no será responsable por el incumplimiento de las reglas contenidas en el presente Reglamento o las disposiciones legales vigentes y sus actualizaciones al momento de llevar a cabo las actividades de construcción, remodelación o mejoras.
- d) Cualquier tipo de daño causado por la Arrendataria, o Usuarios provocados a inmuebles vecinos o terceros que resultaran de la ejecución de cualquier Proyecto de Construcción aún y cuando todo lo anterior haya sido aprobado por AREYA.

Capítulo 7 Prohibiciones y restricciones

Sección 7.1 Áreas de Maniobra para Carga y Descarga

Queda prohibido realizar frente a las fachadas y acceso principales y secundarios de los edificios que integran el Parque Industrial, así como en las áreas de estacionamiento vehicular, banquetas, pasos peatonales, áreas verdes y áreas comunes de dicho Parque Industrial, cualquier maniobra u operación de carga y descarga. Dichas maniobras deberán ser realizadas en las áreas destinadas conforme al proyecto o proyectos autorizado por AREYA.

Por motivos de seguridad y estética y para tener una armonía entre los ocupantes del Parque Industrial, todas las operaciones de carga y descarga que se realicen dentro de las instalaciones del Parque Industrial evitarán en todo momento causar obstrucciones y/o situaciones que dificulten el correcto uso del Parque Industrial.

En el supuesto caso de que sea imposible hacer operaciones y maniobras de descarga aún en las áreas autorizadas para tal efecto, la Arrendataria y/o Usuarios, deberán realizar construcciones parciales o totales a través de una barrera visual y armoniosa que no se contraponga con la estética del Parque Industrial.

En conexión con lo anterior, la Arrendataria, Usuarios y propietarios atenderán en todo momento las observaciones y aplicarán las medidas necesarias que indique AREYA para preservar en todo momento libre de contaminación visual los inmuebles del AEIP

Sección 7.2 Almacenamiento al Aire Libre

Los Usuarios tienen prohibido almacenar productos básicos, herramientas, materiales, materias primas o cualquier otro artículo al aire libre sin limitación, que generen, polvos, derrames, contaminación visual, a menos que dicho almacenamiento esté debidamente resguardado u oculto a la vista directa de la calle y no represente ni implique ningún riesgo para el AEIP, Usuarios o cualquiera de sus vecinos.

Sección 7.3 Estacionamientos y Circulaciones

Queda estrictamente prohibido estacionar cualquier tipo de vehículo en las vialidades principales comunes del Parque Industrial y sus futuras vías secundarias, por lo que todos los usuarios de AEIP están de

acuerdo que AREYA actué en consecuencia conforme a este Reglamento y las leyes municipales vigentes de retirar cualquier tipo de vehículo que violé esta normativa.

Del mismo modo, si AREYA o el Propietario incurren en costos por la remoción del vehículo, el costo será pagado por el propietario del vehículo que se encuentre en incumplimiento.

Sección 7.4 Estaciones de Autobús

En el supuesto de que se requiera el uso de la entrada de autobuses de personal, estos deberán de acatar la Sección 7.3 del presente Reglamento, y obedecer las áreas que les designe el proyecto previamente autorizado por AREYA, para que se realicen las labores de ascenso y descenso de pasajeros.

Sección 7.5 Daños a Equipamiento Urbano

En el supuesto caso de que cualquier Usuario dañe parcial o totalmente los pavimentos, o equipamiento urbano del AEIP, dichos Usuarios serán los responsables de hacer todas las reparaciones necesarias para devolver dichos elementos a su estado original.

Capítulo 8 Fachadas y Elementos exteriores

Sección 8.1 Criterios Generales de Fachadas

Todos los elementos y construcciones que formen una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios que integran el Parque Industrial deberán cumplir con lo siguiente:

- a) La estética y apariencia de la pared exterior en el frente del edificio siempre permanecerá limpia y ordenada, siendo los Usuarios responsables de mantener en buen estado la pintura de su edificio arrendado, así como cualquier elemento estructural o decorativo del mismo en buenas condiciones.
- b) Si se tuviera la necesidad de remodelar o construir elementos nuevos sobre las fachadas de algún edificio industrial por parte de los Usuarios, y a fin de preservar la imagen y calidad del Parque Industrial, todos los materiales usados en todas las paredes y elementos exteriores de los edificios, deberá de utilizar materiales como muros de concreto solido prefabricado con combinaciones e inserciones decorativas de paneles de aluminio, cristal o similares; todo lo anterior con previa aprobación de AREYA.
- c) Todos los muros de los edificios y paredes externas de los edificios, cercas, casetas de guardias y cualquier otra construcción, visibles a las vialidades principales deberán ser terminadas atractivamente, y combinar bien con todo el proyecto de arquitectura del AEIP.
- d) Está permitido construir paredes o cercas dentro de las áreas del Parque Industrial o sus límites, salvo en las franjas de la parte frontal del mismo y en áreas de fachadas donde serán respetadas libres de muros u obstrucciones visuales de cualquier tipo.

- e) Cualquier límite de herrería, mallas o cercos metálicos, adyacentes a los accesos que colinden con las vialidades principales del AEIP deberán tener un ambiente y una estética limpia y ordenada.
- f) Todos los equipos, elementos u objetos colocados en el techo de cualquier edificio del Parque Industrial, incluidos equipos eléctricos, equipos de aire acondicionado, chimeneas, equipos de purificación de aire, ventiladores o cualquier otro equipo, estarán ocultos por pendientes, parapetos o cualquier otra barrera arquitectónica.
- g) Está prohibido colocar subestaciones eléctricas o de gas natural en la fachada principal. En cualquier caso, se asegurará de que todas estas instalaciones estén ocultas a la calle, o tengan algún tipo de pantalla visual para ocultar los elementos de estas instalaciones.

Capítulo 9 Anuncios y Carteles

Sección 9.1 Generalidades de Anuncios y Carteles

La reglamentación para la portabilidad de anuncios sobre los edificios del Parque Industrial lo rige el criterio de tener una estética de calidad, por lo que la Arrendataria y Usuarios deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Cualquier instalación de cualquier anuncio, rótulo o cartel que cualquier Arrendataria desee colocar dentro del Parque Industrial requiere la aprobación de AREYA, aprobación la cual será emitida mediante un documento claro que ejemplifique su diseño, ubicación, infraestructura y materiales.
- b) Todos los anuncios que identifiquen el nombre de la empresa (Arrendataria) estarán iluminados con luz propia o indirecta por la noche. Queda prohibida la instalación de rótulos ampliamente luminosos.
- c) Cualquier Arrendataria o propietario de un lote, tiene permitido instalar carteles estéticos provisionales durante el desarrollo de un Proyecto de Construcción. No se permitirán carteles que publiquen el nombre de empresas constructoras, salvo autorización expresa por escrito de AREYA.

Capítulo 10 Servicio de Agua y Drenaje

Sección 10.1 Generalidades de los Servicios de Agua.

Todos los Arrendatarios y propietarios del AEIP deberán tener en observancia las siguientes indicaciones:

- a) Todas las Industrias considerarán el diseño de su sistema de conducción de agua a presión y el consumo de agua propio de su operación, así como estar conscientes de que es una fuente de vital y no debe desperdiciarse, por lo que harán todo lo posible por utilizarlo de manera

racional y evitar un desperdicio excesivo. Cualquier sanción por el mal uso del servicio será directamente con la Arrendataria o propietario que utiliza el servicio.

- b) Cada Usuario Arrendatario instalará los contendedores necesarios para el uso de agua de su operación y preferentemente los servicios del edificio deberán de almacenar el agua suficiente para al menos 12 (doce) horas y abastecer temporalmente en el caso de algún corte o daño a la red principal. Esto con el objetivo de garantizar el suministro continuo de agua en caso de interrupción del servicio por parte de las empresas locales de servicios de agua potable.
- c) Cada lote de terreno contará con agua potable en el límite de la propiedad, y el diámetro mínimo de la entrada de agua será de ¾ pulgadas. El Usuario Arrendatario o propietario pagará cualquier otro requisito por su cuenta y proporcionará las contribuciones correspondientes y los derechos de servicio a la compañía que preste el servicio.

Sección 10.2 Generalidades de los Servicios de Drenaje.

Todos los Arrendatarios y propietarios del AEIP respecto al servicio de drenaje no industrial deberán tener en observancia las siguientes indicaciones:

- a) Los lotes de terreno los edificios industriales que integran el Parque Industrial contarán al menos con una tubería de 4" (cuatro pulgadas) de diámetro mínimo, si un Arrendataria o propietario requiriere un volumen extraordinario de descarga durante horas pico (o por cualquier razón), la Arrendataria o Propietario construirá, a su propia costa, el drenaje adecuado después de que hubiere sido aprobado el Proyecto de Construcción correspondiente.
- b) AREYA, queda exento de cualquier responsabilidad por las descargas inadecuadas de aguas negras vertidas al drenaje municipal local o no permitido por las autoridades sanitarias correspondientes.
- c) Queda prohibido realizar descargas en la red de drenaje o permitir filtraciones en el terreno de cualquier contaminante que contamine el agua residual, que contenga material radioactivo o cualquier otra sustancia peligrosa que pudiere arriesgar la salud de las personas, causar algún daño en el Parque Industrial que amenace la vida de las plantas y animales.
- d) Todas las aguas procesadas o residuales arrojadas por las Industrias establecidas en el Parque Industrial y que sean liberadas al sistema de drenaje del Parque Industrial infiltradas, deberán reunir las condiciones requeridas para prevenir:
 - Obstrucción de los colectores.
 - Daños a la red de los materiales, registros y demás elementos de la red de drenaje.
 - Modificaciones u obstáculos para el uso u operación adecuada del sistema, y capacidad hidráulica de los colectores.

- e) Toda el agua residual vertida por la Arrendataria o propietarios a la red colectora del Parque Industrial deberá de contar con los registros de medición determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o dependencia encargada.

Capítulo 11 Drenaje Pluvial

Sección 11.1 Generalidades del Agua Pluvial

Cualquier Proyecto de Construcción deberá de tener en consideración un proyecto de recolección y conducción de aguas pluviales (el “Proyecto de Aguas Pluviales”).

El Proyecto de Aguas Pluviales deberá tomar en consideración la recolección de agua proveniente de ríos, arroyos vivos, arroyos secos, vialidades, estacionamientos, techos, sin limitación, las cuales podrán canalizadas sobre las calles del Parque Industrial o al drenaje pluvial según corresponda.

Todas las Partes, relacionados a propietarios, Administrador, Arrendataria conocen y están de acuerdo que el agua pluvial tiene el paso libre y el derecho a pasar entre un inmueble y sus edificios sin restricción. Está prohibido canalizar el agua pluvial a los drenajes sanitarios.

Capítulo 12 Áreas Exteriores

Sección 12.1 Generalidades de Áreas Verdes y Banquetas

El Parque Industrial contara con áreas verdes que estarán en armonía con el diseño de los lotes industriales que lo integran, mismos que deberán de cumplir con lo siguiente:

- a) Cada lote deberá de contar con una zona de área verde y ajardinada libre de árboles frondosos, cada edificio deberá poseer un área de ajardinada con permanente mantenimiento.
- b) Cualquier edificio nuevo o remodelación tendrá un plazo máximo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en la que debieron de haber terminado las construcciones y obras pesadas de los edificios para construir y decorar sus jardines.
- c) Las banquetas laterales sobre la (s) calle (s) de los edificios que cubren todo el frente del Parque Industrial salvo la entrada de vehículos serán apropiadamente diseñadas, así como tener un mantenimiento conforme al manual de mantenimiento de AREYA.
- d) Todas las banquetas podrán ser construidas con materiales como concreto hidráulico con los diseños previamente aprobados por AREYA, todas las banquetas deberán tener una pendiente mínima de salida del 2% (dos por ciento) para buscar alejar el agua de los edificios.

Sección 12.2 Iluminación Exterior

Todo edificio industrial en su conjunto deberá de tener un sistema de iluminación exterior incluyendo las áreas de servicio y vigilancia, accesos secundarios y acceso principal, así como iluminación decorativa para la fachada.

El sistema de iluminación exterior y perimetral del inmueble deberá permanecer encendido durante los periodos de ausencia de luz y en todo momento para garantizar la seguridad del resto de los Usuarios, así como de obedecer y respetar los criterios de iluminación automática y arquitectónica de las fachadas y accesos, para garantizar la estética nocturna de los edificios.

Capítulo 13 Sistemas de Protección contra Incendio

Sección 13.1 Generalidades de los Sistemas Contra Incendio

Cada uno de los Proyectos de Construcción que se edifiquen dentro del AEIP deberán de contar con un sistema de protección contra incendio protegiendo de todo riesgo la integridad de sus ocupantes, equipos e instalaciones, dicho sistema deberá de estar en concordancia con el ordenamiento y la autorización de operación por parte de la autoridad competente de cada Arrendataria o propietario.

En el supuesto de que se construya un edificio en el Parque Industrial y que AREYA autorice el Proyecto de Construcción, este acto no lo vinculará a AREYA ya que cada Arrendataria o usuario será responsable ante la autoridad de tomar las medidas y riesgos necesarios; sin embargo, se deberá observar por la Arrendataria y Usuarios del AEIP lo siguiente:

- a) Cualquier edificio industrial dentro del AEIP deberá contar con alguna medida de protección contra incendio correspondientes, dependiendo del proceso de fabricación, riesgos contenidos, producto almacenado, así como del tipo de maquinaria e instalaciones.
- b) En conexión con el inciso anterior, los sistemas de protección contra incendio deberán ser aprobados en primer lugar por la autoridad correspondiente, para que posteriormente sea presentado a AREYA para ser aprobado conforme al procedimiento de la Sección 6.5. AREYA en cualquiera que fuera el caso requiere como sistema de protección, un sistema en base a extinguidores químicos de incendio, ubicados convenientemente en todas las instalaciones, en lugares llamativos y fáciles de alcanzar.
- c) En las operaciones de las Industrias en las que sea necesario el almacenaje de líquidos o gases inflamables, se tendrá cuidado para que dichos materiales sean aislados de otras instalaciones y edificios vecinos, a través de la construcción de cuartos aislados y apropiados de acuerdo a las normas mexicanas; dichos cuartos aislados deberán contar con las características que establezcan las autoridades competentes, para lo anterior queda en el entendido que el diseño y construcción de las mismas es responsabilidad única de propietarios y Arrendadores que solicitan estos trabajos en los lotes del AEIP.

- d) Cualquier trabajo que se tenga un proceso de construcción o instalación deberá de proveer con los sistemas mínimos de extinción contra incendios y con planes de contingencia debidamente establecidos para cualquier ocupante de la obra.

Capítulo 14 Protección Ambiental

Sección 14.1 Derrames y Descargas

Queda estrictamente prohibido filtrar, vaciar, dejar sobre superficies, liberar o descargar cualquier tipo de elemento ya sea solido o líquido que contamine el medio ambiente, el Parque Industrial o que ponga en riesgo la salud de los Usuarios del AEIP o genere un mal aspecto visual. En el supuesto de que alguna operación de fabricación o transformación de las Industrias requiera de la descarga de contaminantes atmosféricos tales como polvo, humos, fumarolas, gases, materiales radioactivos y otros, dicha descarga deberá estar conforme al uso de suelo y en cumplimiento con la ley aplicable tanto federal como local y, por lo tanto, instalarán los aparatos requeridos para su correcta administración.

Sección 14.2 Productos Prohibidos

La autoridad competente y/o AREYA registrarán, limitarán o, si así correspondiera, prohibirá el uso de sustancias tales como pesticidas, fertilizantes, defoliantes, materiales radioactivos y otras sustancias dentro del Parque Industrial cuando su uso normal o erróneo cause contaminación.

Sección 14.2 Residuos Peligrosos

Los Usuarios, que usen o desechen residuos y desperdicios de sus procesos de operación dentro del Parque Industrial lo harán bajo el reglamento, procedimiento o leyes aplicables con la debida aprobación por escrito de las agencias municipales, estatales, gubernamentales, federales o internacionales pertinentes.

Capítulo 15 Mantenimiento de Áreas Comunes y Edificios

Sección 15.1 Mantenimiento de Áreas Comunes

AREYA es el responsable de planear, coordinar y ejecutar todas las labores de mantenimiento de las áreas comunes del AEIP, dichos manteneamientos serán realizados a las calles, banquetas y equipamiento urbano del AEIP AREYA también será responsable de llevar a cabo la administración y pago de los servicios de vigilancia, recolección de basura y servicios públicos.

AREYA de tiempo en tiempo y en base al incremento del costo de los servicios y equipamiento urbano, podrá a su discreción, calcular, modificar y cobrar a cada Usuario sin su previa autorización una cuota anual de mantenimiento que corresponderá a los gastos de administración y costos mantenimiento, dicha cuota anual será cobrada a todos los Usuarios en base a multiplicar los pies cuadrados arrendados o de los que sean propietarios cada Usuario del AEIP.

Dichos costos serán pagados sobre la base anual y dentro de 5 (cinco) días posteriores a la fecha en la que la Arrendataria o propietario reciba la factura correspondiente; estos costos serán calculados sobre la base del total de metros o pies cuadrados de construcción en cada lote o de conformidad con los términos pactados en sus respectivos contratos de arrendamiento o contratos de compraventa.

Expresado lo anterior, dichos costos serán notificados a la Arrendataria y propietarios dentro del AEIP por escrito con 15 (quince) días hábiles de anticipación a la fecha de cobro y una vez realizado lo anterior la Arrendataria y/o propietarios del AEIP estarán obligados a cubrir las cuotas señaladas por el Propietario o por AREYA, y lo que por mora de pago esto represente, conforme a la Sección 17.2.

Sección 15.2 Mantenimiento de Edificios

Todos los Arrendatarios o propietarios de edificios e instalaciones serán responsables por los gastos de mantenimiento y conservación de sus instalaciones dentro del Parque Industrial y por ningún motivo los edificios e instalaciones deberán verse abandonados, deteriorados y con falta evidente de mantenimiento.

Expresado lo anterior la Arrendataria, propietarios o usuarios de Edificios del AEIP, seguirá como guía de mantenimiento mínima lo que exprese el “Manual de Mantenimiento & Uso General de Naves Industriales” anexo al presente reglamento, así como todos los requerimientos que expresen las cartas de garantías disponibles, que conformarán la construcción y su equipamiento del edificio; con la finalidad de preservar en estado óptimo la calidad y vida útil del edificio.

Capítulo 16 Inspección de Cumplimientos

Sección 16.1 Generalidades del proceso de inspección y cumplimiento

AREYA como regulador del presente Reglamento y representante del Propietario tiene la siguiente autoridad:

- a) AREYA, tiene la facultad de inspeccionar de tiempo en tiempo o cuando lo considere conveniente cualquier instalación, edificio o construcción para regular, preservar la seguridad y buna convivencia de todos los Usuarios del AEIP.
- b) Cuando resulte necesario, AREYA verificará en beneficio de todos los Usuarios, la correcta instalación de los servicios como líneas eléctricas, subestaciones, teléfonos, agua, drenaje sanitario, drenaje pluvial, gasoductos y otros servicios similares, y verificará las áreas e instalaciones restringidas para prevenir incendios, estacionamientos, almacenamiento de materiales inflamables o riesgos.
- c) El personal designado por AREYA tendrá derecho de ingresar a cualquier estacionamiento o cualquier edificio del Parque Industrial en cualquier momento sin previo aviso, a menos que se determine lo contrario. Este derecho es con el propósito de asegurar la implementación de este Reglamento en cualquier momento.

- d) Si ocurre un accidente o siniestro en un inmueble, AREYA tendrá derecho a ingresar al edificio y proteger la seguridad del AEIP a través de su o sus representantes de inspección técnica. Lo anterior, deberá ser realizado apropiadamente y cuando la situación de riesgo así lo permita.

Capítulo 17 Incumplimientos y Sanciones

Sección 17.1 Aviso de Incumplimiento

En el supuesto de que la Arrendataria o algún propietario se encontrase en algún incumplimiento o violación a las disposiciones del presente Reglamento, el Administrador deberá notificar al propietario u Arrendataria por escrito para que remedien la situación de incumplimiento dentro de un plazo máximo de: i) 30 (treinta) días naturales o ii) en un plazo de 1 (uno) (día hábil, cuando dicha violación afecte a terceros o cualesquier otros Arrendatarios o propietarios dentro de las instalaciones que comprenden el Parque Industrial (en lo sucesivo el “Plazo de Remediación”).

Sección 17.2 Penalización

Una vez que transcurrido el Plazo de Remediación, y en caso de que el Usuario o Propietario no se encuentre en cumplimiento a con las disposiciones del presente Reglamento, o las notificaciones presentadas por AREYA, dicho Usuario o Propietario estará obligado a pagar a una pena diaria de USD \$1,000 (mil dólares americanos 00/100) moneda legal en curso de los Estados Unidos Americanos, mientras el incumplimiento no sea subsanado.

En caso de que el la situación de incumplimiento descrita en el párrafo anterior subasta por más de 1 (uno) mes contado a partir de la fecha en la que hubiese concluido el Plazo de Remediación, el Administrador podrá optar incrementar el monto correspondiente a la pena diaria en un 50% (cincuenta por ciento) y si dicho incumplimiento subsistiera por más de 2 (dos) mes contado a partir de la fecha en la que hubiese concluido el Plazo de Remediación, el Administrador podrá optar incrementar el monto correspondiente a la pena diaria en un 100% (cien por ciento). Lo anterior en el entendido que el pago de penalización será independiente y adicional a cualquier otro costo que el Usuario deba cubrir en términos del presente Reglamento.

Capítulo 18 Reglamento de Seguridad del AEIP

Sección 18.1 Reglamento de Seguridad

Cualquier Usuario, Arrendatario, transeúnte permanente o eventual y cualquier proveedor o cliente de los anteriores sin limitación, estará sujeto a el Reglamento de Seguridad del Parque Industrial del AEIP, AREYA por su parte colaborará y realizará los mejores esfuerzos para llevar a cabo el cumplimiento de dicho Reglamento adjunto como Anexo 19.

Capítulo 19 Situaciones Imprevistas

Sección 19.1 Situaciones o Circunstancias Imprevistas

Cualquier caso fortuito o cualquier situación o circunstancias no previstas en este Reglamento serán resueltas por AREYA como regulador de todas las actividades del Parque Industrial, entre las partes afectadas de una forma segura, diligente y ordenada.

Capítulo 20 Modificaciones

Sección 20.1 Modificaciones al presente Reglamento

Este Reglamento y las cuotas de mantenimiento del AEIP podrán modificarse de tiempo en tiempo por el Propietario o por AREYA, obedeciendo a situaciones no previstas, conflictos o mejora continua, considerando que dichas modificaciones no resulten en daño ni perjuicio indebido a las industrias previamente ubicadas dentro del AEIP. A su vez queda entendido por todos los Usuarios y habitantes del Parque Industrial que estas modificaciones surtirán efecto en el momento que el Propietario del AEIP o AREYA las declare modificadas o que a su vez las notifique por escrito a la arrendataria, propietarios o usuarios del AEIP.