

REGLAMENTO INTERIOR DEL “PRIMER COMPLEJO CREATIVO” DE “CIUDAD CREATIVA DIGITAL”

Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

Administración: al personal administrativo designado por el Fideicomiso para encargarse de la operación y administración del “Primer Complejo Creativo”.

Comité Técnico: al Comité Técnico del Fideicomiso Maestro Ciudad Creativa Digital, órgano máximo de gobierno.

Fideicomiso: el Fideicomiso Maestro Ciudad Creativa Digital, como propietario del “Primer Complejo Creativo”.

Inquilino: la persona física o moral que, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento o comodato, ocupe un espacio dentro del Primer Complejo Creativo.

Primer Complejo Creativo: el inmueble ubicado en calle Independencia número 55, en la Colonia Centro de Guadalajara, Jalisco, México y el cual está conformado por 3 torres, de las cuales solo están construidas la Torre A y C, donde se incluye un estacionamiento con 3 niveles (sótanos) de estacionamiento; la plazoleta central; y la Casa Baeza Alzaga.

Reglamento: el presente Reglamento Interior del “Primer Complejo Creativo” de Ciudad Creativa Digital.

1. OBJETIVO.

Establecer las normas, lineamientos y reglas a las cuales estarán sujetos los inquilinos que integran o que, por sus características y las relaciones que lleguen a establecer con el proyecto denominado “Ciudad Creativa Digital”, tengan acceso al espacio denominado “Primer Complejo Creativo” del denominado proyecto, así como todos los empleados, usuarios, empresarios, visitantes, proveedores y contratistas que se encuentren y/o tengan acceso a sus instalaciones.

2. ALCANCE.

El “Reglamento Interno del Primer Complejo Creativo” será aplicable a todos los inquilinos y personas que laboren, visiten o estén prestando algún servicio dentro de las instalaciones del antes mencionado complejo, el cual se ubica en el número 55 cincuenta y cinco de la Calle Independencia, Colonia Centro, en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, México.

Los inquilinos, proveedores, usuarios y visitantes deberán de apegarse al contenido del presente Reglamento para efectos de lo cual, se deberá de hacer entrega de una copia del contenido del mismo con acuse de recibido a todos aquellos inquilinos, mientras que para los demás (proveedores, usuarios, visitantes), deberá de obrar un extracto visible al ingreso de las instalaciones del “Primer Complejo Creativo”.

3. OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

3.1. La administración del “Primer Complejo Creativo” está a cargo del Fideicomiso Maestro Ciudad Creativa Digital o un tercero quien esta específicamente designe para tal efecto.

3.2. Todos los inquilinos deberán pagar de forma puntual y oportuna, las cuotas que por diferentes conceptos se cobran, dado que la sustentabilidad del proyecto depende de la recuperación de las mismas.

3.3. El pago de las cuotas deberá realizarse en tiempo y forma según lo señalado en el contrato de arrendamiento respectivo y según los lineamientos que determine la administración del “Primer Complejo Creativo” o quien ejerza sus funciones.

3.4. Los inquilinos cubrirán los montos facturados mencionando de manera enunciativa mas no limitativa, por concepto de rentas y cuota de mantenimiento; y, en su caso, cuando aplique y se especifique en el contrato correspondiente: el consumo eléctrico (áreas comunes y aire acondicionado), consumo de voz y datos, vigilancia, estacionamiento, así como cualquier otro servicio adicional que reciban por parte de la Administración del "Primer Complejo Creativo". Las facturas deberán ser cubiertas a más tardar 10 días naturales después de la fecha de facturación; de no ser así, el inquilino deberá cubrir los intereses o penalidades correspondientes conforme a su contrato.

3.5. La Administración del "Primer Complejo Creativo" se reserva el derecho de cancelar sin su responsabilidad, restringir o dar de baja, los servicios incluidos en la cuota de mantenimiento, así como el acceso al estacionamiento (pensiones) en caso de falta de pago o pago tardío.

3.6. Las empresas e inquilinos que integran el "Primer Complejo Creativo" tendrán la obligación de participar en todos los esfuerzos que se promuevan por crear una infraestructura más robusta o para mejorar la seguridad y la calidad de servicios en las instalaciones del "Primer Complejo Creativo".

4. ÁREAS COMUNES.

4.1 Disposiciones Generales.

4.1.1. Todos los inquilinos y personas al interior del "Primer Complejo Creativo", deberán observar rigurosamente los lineamientos y comunicados cuando éstos sean emitidos por la Administración, respecto a seguridad, protección civil, ambiente de trabajo, horarios de uso, y otros asuntos relacionados con los demás usuarios.

4.1.2. No se deberán efectuar negocios en elevadores, vestíbulos, baños ni en áreas comunes, ni instalar mesas de promoción, banners u otro tipo de promocionales, a no ser que se cuente con una autorización previa y por escrito por parte de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

4.1.3. No se podrán utilizar las instalaciones del "Primer Complejo Creativo" para labores comerciales que no estén relacionadas a la Industria Creativa, Digital y de Tecnologías de la Información o que no guarden afinidad con las anteriores, a no ser que tengan una autorización previa expresa y escrita por parte de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

4.1.4. No se permite el ingreso de ningún tipo de animal o mascota, a excepción de los que sirven como guía a personas con capacidades diferentes o, en su caso, los caninos de vigilancia contratados por la Administración o aquellos de las autoridades de seguridad competentes.

4.1.5. No se permite el ingreso de motocicletas, vehículos automotores o bicicletas de cualquier clase, a ningún espacio el "Primer Complejo Creativo", salvo al espacio asignado para ellos en el estacionamiento y aquellos autorizados por la Administración del "Primer Complejo Creativo".

4.1.6. Está prohibido introducir y/o consumir cualquier tipo de drogas, alcohol o narcóticos dentro de las instalaciones, áreas comunes, zonas de paso, que sean propiedad o que, por su ubicación tengan injerencia al acceso del "Primer Complejo Creativo".

En caso de un evento que por su naturaleza así lo requiera, deberán solicitar con anticipación la autorización a la Administración, únicamente para el consumo de bebidas alcohólicas, en cuyo caso el inquilino será responsable de mantener el orden y asegurarse de no trasgredir los derechos de los demás inquilinos y usuarios del "Primer Complejo Creativo".

Tampoco se permitirá el acceso a personas que notoriamente parezcan encontrarse bajo el influjo de bebidas alcohólicas o sustancia de cualquier clase. La persona que sea sorprendida infringiendo cualquiera de los supuestos de este subinciso, será retirada de las instalaciones del Complejo y remitida a las autoridades correspondientes sin menoscabo de las sanciones administrativas que correspondan por parte de la Administración.

4.1.7. Cualquier uso o conducta considerada en el Reglamento de Policía y Buen Gobierno del Municipio, o la norma que resulte aplicable al momento de la infracción; o normal o socialmente inmoral conforme a los usos y costumbres de la población, cometido en las instalaciones del "Primer Complejo Creativo", será motivo de la sanción que la Administración determine y que podrá ser hasta rescisión del contrato o la remisión a las autoridades correspondientes respecto a los infractores o personas que auspicien dichas conductas.

4.1.8. Las colectas de cualquier tipo están prohibidas a no ser que se cuente con autorización por parte de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

4.1.9. Las propiedades en general de los inquilinos, empleados, proveedores o visitantes, estarán bajo la responsabilidad exclusiva de cada uno de los inquilinos y/o propietarios de las mismas. La Administración del "Primer Complejo Creativo" no se hará responsable por robos, extravíos o sustracciones de las mismas ni por daños ocasionados a terceros por sus empleados, dependientes, proveedores, entre otros.

4.1.10. No se permite correr dentro de las instalaciones.

4.1.11. No se permite gritar o hacer cualquier ruido que afecte a las operaciones de los inquilinos que integran el "Primer Complejo Creativo". Si se requiere hacer algún trabajo que genere ruido, será necesario solicitar autorización a la Administración del "Primer Complejo Creativo". El límite máximo permisible del nivel sonoro durante eventos puntuales al exterior de los edificios, pero dentro del "Primer Complejo Creativo" será de 55 decibeles en un horario entre las 6:00 y las 22:00 horas y en *ceremonias, festivales y eventos especiales* de 100, durante un máximo de cuatro horas.

En horario de las 22: 01 a las 5:59, el máximo permitido es de 50 cincuenta decibeles.

En el interior del complejo, los niveles máximos se reducirán en 10 diez puntos en los horarios indicados, no permitiéndose el máximo de 100 cien decibeles antes señalado.

4.1.12. Toda actividad que implique publicidad por concepto de perifoneo, deberá de contar con una autorización emitida por las autoridades correspondientes a efecto de que la Administración del "Primer Complejo Creativo" otorgue su visto bueno.

4.2. Disposiciones de seguridad.

4.2.1. No se permite fumar en ninguna parte dentro de las instalaciones del "Primer Complejo Creativo"; las áreas de fumar serán asignadas por la Administración del "Primer Complejo Creativo" y solamente podrán asignarse para tales efectos, aquellos espacios que se encuentren al aire libre.

4.2.2. No se permite el ingreso y/o uso de solventes, combustibles, líquidos inflamables o cualquier otro objeto o sustancia que represente una fuente combustible (velas, gas, solventes, químicos explosivos o inflamables, entre otros).

4.2.3. No se permite encender fuego (cerillos, encendedores, velas, alcohol sólido, entre otros).

4.2.4. El personal de seguridad y vigilancia tiene la autoridad para levantar un reporte a los inquilinos o visitantes que no cumplan con las cláusulas de este Reglamento. Según la severidad o recurrencia de la falta, la Administración del "Primer Complejo Creativo" se reserva el derecho de tomar las medidas pertinentes.

4.2.5. Queda estrictamente prohibido el ingreso de armas de cualquier clase (blancas, de fuego, eléctrica o de contacto, entre otras). En caso de que se requiera o que algún visitante cuente con escolta armada, deberá de contar con autorización expresa de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

4.2.6. Todas y cada una de las personas que se encuentren en las instalaciones del "Primer Complejo Creativo", deberán de respetar la normatividad establecida por la Dirección de Protección Civil y Bomberos de Guadalajara y colaborar de manera activa en cualquier tipo de simulacro organizado por esta o por la Administración del Complejo.

4.3 Horarios del "Primer Complejo Creativo".

4.3.1. Para los inquilinos y su personal debidamente acreditado y autorizado que integren el "Primer Complejo Creativo", la disponibilidad y acceso será de 24 horas los 365 días del año. Lo anterior, siempre y cuando no exista una condición insegura o se notifique de algún mantenimiento o trabajo que tenga afectación general o que requiera del desalojo de las instalaciones. El control de acceso a las áreas privativas (espacio arrendado) será responsabilidad única y exclusiva del inquilino.

4.3.2. Para los proveedores y visitantes de los inquilinos, el acceso será de lunes a viernes de las 7:00 horas a las 20:00 horas, y los sábados de las 8:00 horas a las 14:00 horas. Domingos y días de asueto oficial no habrá ingreso, salvo casos de extrema urgencia o que se programen trabajos de limpieza, mantenimiento o adecuaciones, previa notificación a la Administración y siempre y cuando se encuentre presente un responsable asignado por parte del inquilino.

4.3.3. El ingreso y salida automáticos del estacionamiento, será de las 7:00 a las 22:00 horas de lunes a viernes; y el sábado de las 7:00 a las 18:00 horas.

4.3.4. Fuera de los horarios y días señalados en el punto inmediato anterior, el ingreso y salida del estacionamiento se tendrá que solicitar al guardia de seguridad en turno.

5. INGRESO AL "PRIMER COMPLEJO CREATIVO".

5.1. Al interior del "Primer Complejo Creativo" todas las personas (usuarios) deberán conducirse de forma correcta, y el comportamiento (volumen de voz, trato hacia los demás) deberá ser respetuoso. Además, todo usuario deberá estar perfectamente indetificado.

5.2. Será obligatorio para los inquilinos y su personal contratado, portar su gafete de acceso/identificación visiblemente en la zona del pecho. El gafete para acceso automático (tarjeta RFID) tendrá el costo que asigne y notifique la Administración y será trasladable al inquilino. En caso de que algún inquilino no lo porte, deberá registrarse con una identificación oficial e ingresar por esa ocasión, con un gafete de visitante.

5.3. Los visitantes y proveedores deberán registrarse con una identificación oficial e ingresar con un gafete de visitante, el cual deberán portar en forma visible durante su estancia y devolverlo a su salida.

5.4. Ningún visitante o proveedor puede pasear solo dentro de las instalaciones, por consiguiente, es necesario recoger al invitado en la recepción para conducirlo a las oficinas que visita, y de igual forma acompañarlo a la recepción para registrar su salida.

5.5. A cualquier persona que no cuente con un gafete estableciendo su estatus (inquilino, empleado, visitante, etc.) dentro del "Primer Complejo Creativo", se le invitará a identificarse o se le solicitará salir de las instalaciones.

5.6. La persona que pierda su gafete deberá de reportarlo de inmediato a la Administración, y en conjunto levantarán un acta de reporte del día y la hora de la pérdida del documento, misma que igualmente deberá de firmar el usuario para deslindarlo de cualquier responsabilidad que ocurra por el mal uso del documento. El costo de reposición deberá ser absorbido por el inquilino.

5.7. Ingreso y salida de materiales o equipo.

5.5.1. El personal de los inquilinos que integran el "Primer Complejo Creativo" podrá sacar o ingresar libremente sus equipos personales.

5.5.2. Las computadoras de escritorio o cualquier otro equipo, podrán ingresarse por la recepción siempre que pueda llevarse en las manos; no podrán ingresar cajas, montacargas o diablitos, sin previo aviso a la Administración.

5.5.3. Es responsabilidad de los inquilinos, el resguardo y aseguramiento de sus activos y propiedades. El "Primer Complejo Creativo" no es responsable por la pérdida, robo, o extravío de cualquier documento, aparato electrónico, materiales o cualquier otro implemento propiedad de los inquilinos, visitantes o proveedores.

5.5.4. El ingreso o salida de mercancías, equipos y mobiliario que requieran cualquier tipo de maniobra o que no puedan cargarse por una sola persona, se realizará por el área de carga señalada para tales efectos y dentro de horarios que no afecten la operación, previa notificación a la Administración.

5.5.5. Los inquilinos, proveedores, empresas o visitantes que, por sus actividades requieran ingresar vehículos o realizar maniobras de carga y descarga, deberán notificar previamente a la Administración y evitar bloquear elevadores, así como los accesos/salidas del estacionamiento del "Primer Complejo Creativo", y las vialidades.

5.6. Paquetería y Documentación de los inquilinos.

5.6.1. El personal de vigilancia está impedido para recibir paquetería y documentación de los inquilinos, por lo que el personal de vigilancia y la Administración del "Primer Complejo Creativo" no se hacen responsables por el manejo, robo, pérdida o maltrato de los paquetes o documentos que llegaran a entregar a los inquilinos.

5.6.2. Es responsabilidad del inquilino enviar a alguna persona para recibir los paquetes, documentos y/o firmar los acuses de recibo correspondientes, de lo contrario no se podrá hacer la recepción de los mismos.

5.6.3. Los paquetes grandes o voluminosos, que no los pueda manejar una sola persona, deberán recibirse por el inquilino conforme a los lineamientos establecidos en el punto 5.5.

5.7. Utilización de Servicios Generales.

5.7.1. Es responsabilidad de cada una de las personas que integran el "Primer Complejo Creativo" mantener y conservar en buen estado las instalaciones, por tal motivo la persona que sea sorprendida haciendo mal uso de las mismas y deteriore los activos del "Primer Complejo Creativo", ya sea con dolo o por accidente, será responsable a través de la empresa para la que trabaje o con quien tenga la relación por la cual se encuentre dentro de las instalaciones. Los inquilinos serán directamente responsables de cubrir los gastos que estos descuidos ocasionen.

5.7.2. Todos los inquilinos y usuarios están obligados a mantener limpias las áreas comunes y hacerle observar las reglas a sus visitantes. Los baños, vestíbulos, recibidor, elevador y escaleras no serán obstruidos o usados para otro propósito que no sea la movilidad dentro del "Primer Complejo Creativo".

6. REGIMEN GENERAL DE USO DE OFICINAS

6.1. Ocupación de las oficinas.

6.1.1. Cada inquilino que se instale en el "Primer Complejo Creativo", recibirá la oficina con los servicios, equipamiento y mobiliario, en su caso, pactados en el contrato respectivo, previo a su ingreso y según el Fideicomiso tenga a bien determinar.

6.1.2. Los inquilinos podrán integrar a sus oficinas mobiliario que sea acorde al concepto y colores del "Primer Complejo Creativo". La Administración del "Primer Complejo Creativo" se reservará el derecho de realizar observaciones y pedir la modificación del mobiliario cuando éste salga de los estándares de concepto que maneja el "Primer Complejo Creativo", por lo que los inquilinos tendrán que ajustarse a las disposiciones que la Administración establezca, cuando éstas sean por escrito y debidamente justificadas.

6.1.3. No se podrán instalar cerraduras adicionales en las puertas del "Primer Complejo Creativo", ni cambiar las existentes sin autorización expresa de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

6.1.4. El cuidado de los espacios privados (espacio arrendado o comodatado por los inquilinos) serán responsabilidad exclusiva de cada uno de los inquilinos que ocupan cada uno de ellos. Siempre alineándose a las indicaciones de la Administración y de las autoridades municipales, estatales y Protección Civil del Municipio de Guadalajara y del Estado de Jalisco.

6.1.5. Los inquilinos integrantes del "Primer Complejo Creativo" tendrán la responsabilidad de mantener sus áreas privadas limpias, cuidando el orden y la presentación de sus oficinas.

6.1.6. El mal funcionamiento o desperfecto de instalaciones y equipos que formen parte de las oficinas entregadas por el Fideicomiso serán evaluados por el área de mantenimiento. En caso de que la evaluación de algún daño concluya en una responsabilidad por parte del usuario, éste tendrá que correr con los gastos de reparación o reposición.

6.1.7. Es responsabilidad de cada inquilino, que el uso de equipos se apegue a la Norma Oficial Mexicana para el uso de voltajes y ahorro de energía.

6.1.8. Los inquilinos serán únicos responsables de los equipos utilizados dentro de sus instalaciones y por ende serán responsables de cualquier daño que estos puedan generar a las instalaciones o infraestructura del "Primer Complejo Creativo".

6.1.9. Los inquilinos serán responsables de tener las licencias, permisos y trámites legales que se requieran al interior del espacio de oficina que se requieran para su debida operación. Queda prohibido introducir y/o usar dentro de las instalaciones cualquier tipo de artículo o software obtenido de forma o de procedencias no legales.

6.1.10. Es responsabilidad del inquilino, el control y administración de su personal. Los inquilinos deberán notificar a la Administración del "Primer Complejo Creativo" los cambios en la plantilla laboral y mantener un listado de empleados actualizado para la elaboración y activación de los gafetes, así como atender a los censos o datos poblacionales que solicite la Administración del "Primer Complejo Creativo".

6.1.11. Los inquilinos no deberán de tener al interior de sus instalaciones dentro del "Primer Complejo Creativo", un aforo de personas tal que contravenga la normatividad aplicable prevista en la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco y su Reglamento o cualquier otra disposición municipal que se señale para el efecto.

6.2. Ruidos y olores.

6.2.1. Es responsabilidad de cada uno de los integrantes del "Primer Complejo Creativo" cuidar la armonía y convivencia con las demás inquilinos y usuarios, para esto quedan prohibidos los sonidos que perturben a inquilinos colindantes, evitando música a alto volumen y en casos de mantenimiento se procurará minimizar los ruidos y realizar los trabajos fuera de los horarios de oficina (después de las 18:00 horas y antes de las 08:00 horas), previo informe a cada una de los inquilinos que serán afectados y con la autorización expresa de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

6.2.2. Se sugiere a todos los inquilinos que el personal no ingiera alimentos dentro de las oficinas, salvo en los espacios que sean asignados expresamente para tales efectos. Los ambientes controlados que manejan el suministro de aire del "Primer Complejo Creativo" hacen circular los olores producidos por desechos de alimentos y esto a su vez puede afectar a otros inquilinos.

6.2.3. Cocinar alimentos y encender líquidos inflamables o permitir su uso está prohibido; así como el uso de gases, olores o líquidos peligrosos; excepto en los lugares y casos en que expresamente lo permita así la Administración del "Primer Complejo Creativo".

6.2.4. El inquilino está obligado a dotar de los contenedores y cestos para el depósito de basura que se requiera en sus espacios de oficinas; así mismo está obligado a que su personal o su proveedor de limpieza clasifique y traslade en contenedores cerrados al área asignada los desechos en base a la siguiente clasificación: A) PAPEL – CARTÓN, B) METALES, C) PLASTICO y PET D) Orgánico y otros; Los desechos orgánicos deberán disponerse de forma diaria en bolsa cerrada y trasladarla en contenedores cerrados al área asignada. No se podrá desechar la basura de las oficinas en los baños y recipientes de áreas comunes.

6.3. Instalaciones eléctricas.

6.3.1. Los inquilinos y empresas integrantes del "Primer Complejo Creativo" tendrán la obligación de cuidar cualquier incremento en equipos dentro de las áreas privadas que pudieran causar una sobrecarga en los circuitos eléctricos.

6.3.2. El proyecto eléctrico que el inquilino desarrolle es su espacio, deberá apegarse a la normatividad competente y deberá compartir los planos as built a la Administración.

6.3.3. Antes de dejar las oficinas por las noches, todos los inquilinos deberán revisar que todas las luces y aparatos electrónicos estén apagados, a excepción de equipos que por su naturaleza requieran quedar encendidos.

6.3.4. Cualquier requerimiento adicional que los inquilinos necesiten relacionado al suministro de energía eléctrica dentro de sus oficinas, se validará por la Administración del "Primer Complejo Creativo". Su costo correrá por cuenta del inquilino que lo requiera y solo éste será responsable de las gestiones ante la CFE, así como de contratar y administrar a los proveedores para ejecutar la obra.

6.3.5. Cualquier trabajo de instalación eléctrica, deberá ser realizado a través de proveedores autorizados y certificados. En todo caso, será necesario contar con el proyecto autorizado por la Administración del "Primer Complejo Creativo" para comenzar con los trabajos. Los inquilinos deberán presentar a la Administración del "Primer Complejo Creativo" los diagramas unifilares, planos de recorrido, cuadro de cargas y los requerimientos eléctricos de los equipos o estaciones nuevas.

6.3.6. Las instalaciones eléctricas fueron diseñadas para el uso de equipos de cómputo, por lo que queda prohibido conectar aparatos eléctricos que excedan esa capacidad a menos que se cuente con la autorización previa y se hagan las modificaciones eléctricas necesarias.

6.3.7. Los inquilinos serán responsables de no exceder las capacidades instaladas y de reportar cualquier anomalía, falla o problema en la red eléctrica.

6.3.8. Está prohibido el uso de aires acondicionados de cualquier tipo, adicionales a los instalados el "Primer Complejo Creativo", a menos que se cuente con una autorización previa y por escrito por parte de la Administración del mismo.

6.3.9. El uso y conexión de series de luces y extensiones eléctricas que no cumplan con las normas correspondientes, queda estrictamente prohibido. El uso de extensiones debe cumplir con las normas mexicanas y las normas de protección civil.

6.4. Infraestructura y servicios Tecnológicas de la Información.

6.4.1. Los servicios de voz y datos serán contratados y pagados directamente por el inquilino; la Administración dará acceso al Site del "Primer Complejo Creativo", solo para las acometidas de los carriers (ISP). El inquilino o proveedor

podrá usar la escalerilla de servicio para suministrar sus servicios siempre y cuando estén correctamente identificados los cables y conexiones dentro de la escalerilla y sin afectar los servicios de otros inquilinos.

6.4.2. Será responsabilidad de cada uno de los inquilinos establecidos en el "Primer Complejo Creativo", administrar, mantener y operar la seguridad de sus equipos de cómputo (impresoras, laptops, tabletas, servidores, PCs, firewalls, switches, routers, entre otros).

6.4.3. En caso de contar con su propio conmutador telefónico (aplica a cualquier inquilino dentro del "Primer Complejo Creativo"), estará bajo su cargo la configuración, operación y seguridad del mismo, siendo responsables de cubrir el costo de las llamadas que fuesen realizadas hacia el exterior por dicho conmutador.

6.4.4. Los inquilinos serán responsables de administrar mediante su propio sistema checador, la hora de entrada y salida de su personal.

6.4.5. Los inquilinos serán responsables de asegurar que el tráfico interno de su red y la seguridad de la misma sean adecuadas y no pongan en riesgo la continuidad de los servicios otorgados por el "Primer Complejo Creativo", de no serlo así, la Administración del "Primer Complejo Creativo" y/o el área de Operaciones, tiene la facultad de restringir dichos servicios hasta garantizar que al restablecerlos no se tendrán afectaciones.

6.4.6. Los inquilinos serán responsables de la administración, operación y mantenimiento de sus dispositivos de red inalámbricos en caso de contar con los mismos, siendo que la potencia de dichos dispositivos deberá de estar limitada a otorgar señal dentro del perímetro de su local.

7. MODIFICACIONES A LAS OFICINAS:

7.1. Construcción y adecuación del espacio de oficinas.

7.1.1 La construcción y las adecuaciones de las oficinas en el "Primer Complejo Creativo", deberán solicitarse por escrito a la Administración del "Primer Complejo Creativo" para que se evalúe la viabilidad del proyecto y se pueda obtener la autorización correspondiente.

7.1.2 Cualquier costo o trabajo resultante de la adaptación correrá por cuenta del inquilino que lo solicita.

7.1.3 La Administración del "Primer Complejo Creativo" se reserva el derecho de solicitar la remoción de cualquier adecuación realizada al espacio de oficinas por los inquilinos cuando estas no cumplan con las especificaciones de infraestructura, imagen visual, y en general de diseño y normativas de seguridad del "Primer Complejo Creativo".

7.1.4. Los contratistas o proveedores que realicen modificaciones o adecuaciones al espacio de oficinas deberán atenerse a los horarios que se autoricen según el tipo de trabajo que quieran realizar. Los trabajos que generen ruidos o molestias a los inquilinos y usuarios del "Primer Complejo Creativo" tendrán que hacerse en horarios fuera de oficina, previo consentimiento de la Administración del "Primer Complejo Creativo".

7.1.5. Todos los contratistas o proveedores que realicen modificaciones o adecuaciones a las oficinas, deberán registrarse en la entrada del complejo y su ingreso deberá ser autorizado por el responsable de cada inquilino en la forma y términos previstos en el apartado número 5 del presente Reglamento. Además, deberá portar el gafete correspondiente, en su caso.

7.1.6. La Administración del "Primer Complejo Creativo", autorizará los proyectos de modificación y adecuaciones a los espacios de oficina, sin embargo, no se hace responsable por omisiones o fallas en la ejecución de las mismas, así como errores en diseño, cálculo, ingeniería, entre otros. El proyecto y la responsabilidad de cualquier daño, vicio oculto o falla correrán por parte de cada inquilino. Si existiese algún daño a las instalaciones o infraestructura del "Primer Complejo Creativo" o de terceros provocado por cualquier modificación al espacio, el inquilino será responsable y deberá cubrir los gastos para la reparación de los daños. Cualquier cambio o modificación al proyecto en el transcurso de la obra deberá notificarse por escrito a la Administración de forma inmediata para su validación.

7.1.7. Previo a la autorización de cualquier proyecto de remodelación, el inquilino que solicite el permiso deberá de acreditar haber obtenido la respectiva licencia, en caso de que aplique, dadas las características de la obra, para llevar a cabo las modificaciones a desarrollar.

7.1.8. Una vez concluída las obras y adecuaciones, el inquilino deberá entregar a la Administración los planos "As BUILT" validados por la autoridad correspondiente, o en su caso por el responsable de la obra.

7.2 Decoraciones, anuncios y/o rótulos

7.2.1. Los inquilinos deberán abstenerse de colocar anuncios, logotipos o cualquier otro elemento adherido a los cristales de ingreso del área privativa que cubran o impidan la visibilidad total a su interior. El área máxima que podrán cubrir será del 25% de la superficie acristalada. Esto será por cada cristal individual y no corresponderá a la suma de todas las superficies con cristal. Cualquier adherible deberá ser autorizado por escrito por la Administración del "Primer Complejo Creativo".

7.2.2. Los anuncios o logotipos a instalar deberán cumplir con las normas de seguridad y de diseño visual de el "Primer Complejo Creativo" o con cualquier norma aplicable impuesta por las autoridades municipales en materia de reglamentación.

7.2.3. Cada oficina tendrá la opción de colocar en su puerta el nombre y/o logotipo de su empresa.

7.2.4. Las decoraciones, promocionales o algún tipo de anuncio que eventualmente se coloque dentro de las oficinas deberán armonizar con el concepto del "Primer Complejo Creativo", de otra forma se pondrá solicitar su retiro.

7.2.5. En el caso de solicitar la autorización para pintar muros, techo, columnas, cartelas y aluminio, ésta deberá hacerse por escrito, mostrando color exacto o textura a utilizar y respetando la armonía del "Primer Complejo Creativo". Su autorización quedará a consideración de la Administración. El inquilino, al final del contrato, está obligado a dejar el inmueble en las mismas o mejores condiciones que le fue entregado.

8. GASTOS PRIVADOS O PROPIOS DE LAS OFICINAS.

8.1. Suministro de energía eléctrica

8.1.1. Cada inquilino será responsable de cubrir el costo que por concepto de energía eléctrica genere el área privada o propia conforme al contrato que este celebre con la Comisión Federal de Electricidad, en caso de un proindiviso de algún piso las partes proporcionales que se definan en el contrato. Sin embargo, se obliga a pagar al Fideicomiso el proporcional por áreas comunes y aire acondicionado incluido en la cuota de mantenimiento. El sistema de cálculo y el pago eléctrico incluido en la cuota de mantenimiento, es aceptado por los inquilinos mediante y dada su adhesión al "Primer Complejo Creativo" y su Reglamento, mediante la firma del contrato respectivo.

8.2 Servicio de Voz y Datos

8.2.1. Los inquilinos serán responsables de celebrar los contratos necesarios para los servicios de voz y datos, con el proveedor a su elección, por lo que la Administración del "Primer Complejo Creativo" no será responsable de la prestación y correcto funcionamiento de estos servicios.

9. RÉGIMEN DE ESTACIONAMIENTO

9.1. El servicio de estacionamiento del "Primer Complejo Creativo", se registrá bajo los lineamientos aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso, así como por las disposiciones relativas del presente Reglamento.

9.2. Al tratarse de un servicio de carácter gratuito que se encuentra incluido como prestación a los inquilinos (conforme a los metros de superficie rentada), ni el Fideicomiso ni la Administración del "Primer Complejo Creativo", serán responsables por daños ocasionados a los vehículos de visitantes, proveedores y otros, quienes, por sus actividades ingresen a las instalaciones del "Primer Complejo Creativo", ya sea por terceros o por siniestros, entre los que se encuentran de manera enunciativa mas no limitativa, terremotos, inundaciones, incendio.

9.3. Los inquilinos, usuarios, visitantes y proveedores, se obligan a utilizar y respetar los espacios asignados por el Fideicomiso, conforme al destino o la señalización que en estos se contemplen, es decir, obligándose a respetar los espacios asignados para personas con capacidades diferentes, adultos mayores, mujeres embarazadas, espacios asignados a vehículos eléctricos, motocicletas, bicicletas, o aquellos destinados a uso exclusivo, así como el no invadir los espacios colindantes al momento de estacionarse.

9.4. Cualquier violación a las disposiciones anteriores, independientemente de la sanción impuesta por las autoridades competentes, conllevará desde el retiro del vehículo de las instalaciones con cargo al propietario del vehículo, hasta la rescisión del contrato respectivo según la gravedad o reiteración de las infracciones.

10. RÉGIMEN DE SEGUROS

10.1. Seguros privados o propios.

10.1.1. Las áreas privadas o propias de cada uno de los inquilinos integrados al "Primer Complejo Creativo" y los bienes con los que cuentan no se encuentran protegidos por seguro alguno. Es responsabilidad de cada inquilino salvaguardar su patrimonio y el de terceros mediante un seguro individual que cubra daños en sus bienes, en los ocasionados a terceros y por responsabilidad civil, así como cualquier daño que se genere a la infraestructura del "Primer Complejo Creativo" o al inmueble.

10.1.2. Los seguros privados, propios o individuales para cada inquilino, serán responsabilidad del mismo, así como el costo que éstos impliquen.

11. GASTOS EXTRAORDINARIOS.

11.1. Los gastos adicionales o imprevistos que pudieran surgir de la operación del "Primer Complejo Creativo", así como los esfuerzos adicionales por incrementar infraestructura y que tengan la finalidad de proteger, robustecer o mejorar la calidad en los servicios, infraestructura o imagen, se trasladarán a todos los inquilinos previo aviso.

12. RESPONSABILIDADES EXTERNAS DE LOS INQUILINOS

12.1. Todos los inquilinos que integran el "Primer Complejo Creativo" tendrá bajo su responsabilidad el debido registro y cumplimiento de sus obligaciones legales y tributarias, así como la debida actualización de su licencia municipal de funcionamiento y el cumplimiento de toda reglamentación, obligación o mandato que cualquier autoridad le hiciera.

13. PROTECCION CIVIL

13.1. Es obligación y responsabilidad de cada inquilino, usuario, visitante y proveedor del "Primer Complejo Creativo", acatar al interior de sus oficinas, las normas, lineamientos o solicitudes que Protección Civil del Estado de Jalisco o la Dirección de Protección Civil y Bomberos de Guadalajara, determine o las señaladas en la ley correspondiente.

13.2. Es obligación y responsabilidad de cada inquilino acatar, en todas las instalaciones del "Primer Complejo Creativo" (áreas privadas, ingreso, pasillos, baños, salas, comedor, entre otros), todas las normas, lineamientos o solicitudes que se determinen en los Planes Internos de Protección Civil y las determinadas por Protección Civil del Estado de Jalisco.

13.3. Es obligación de los inquilinos, sus empleados y visitantes, participar de forma activa en los simulacros que organice la Administración del "Primer Complejo Creativo". Los simulacros podrán ser programados y mediante previo aviso o programados sin previo aviso.

13.4. Es responsabilidad de los inquilinos contar con los equipos de Protección Civil necesarios al interior de sus oficinas, tales como extintores, señalización, equipo de protección personal, rutas de evacuación, entre otros.

13.5. Cada inquilino del "Primer Complejo Creativo" es responsable de seguir las regulaciones de ambiente de trabajo seguro, mismas que están determinadas por las leyes federales, estatales y municipales. Es obligación de todos los inquilinos participar de manera proactiva en las iniciativas grupales para generar condiciones seguras de trabajo y en todas las obligaciones que marca la Ley de Protección Civil. Cada inquilino deberá contar con personal capacitado en Protección Civil y designar a los empleados que participarán activamente en las Brigadas de Protección Civil del "Primer Complejo Creativo" según lo determine la Administración del mismo.

14. DISPOSICIONES ADICIONALES

14.1. El Reglamento del "Primer Complejo Creativo" determina las regulaciones generales para la conservación, funcionamiento y sustentabilidad del proyecto, así mismo busca el bienestar y la convivencia armónica tanto de los inquilinos, como de todos los integrantes y usuarios que forman parte del "Primer Complejo Creativo"; este Reglamento de ninguna forma será limitativo y se podrá ir adicionando o modificando en beneficio del bien común y en la búsqueda del orden y el crecimiento de los que formamos parte de este proyecto.

14.2. Es obligación de todos los inquilinos asistir a las reuniones de cualquier carácter convocadas por la Administración del "Primer Complejo Creativo", buscando con esto que las mismas participen en las decisiones colectivas que de éstas se determinen.

14.3. Buscando el fortalecimiento del proyecto y su permanencia, adicionalmente a las regulaciones de este Reglamento, se exhorta a todos los inquilinos del "Primer Complejo Creativo" a comportarse dentro de un marco de buenas prácticas comerciales y ética empresarial.

Cualquier otra regulación que no especifique el presente documento será evaluada por la Administración del "Primer Complejo Creativo".

15. PENALIZACIÓN Y SANCIONES

15.1. Las penalizaciones y sanciones que se generen por el incumplimiento de este Reglamento, se determinarán por las consideraciones que el Comité Técnico del Fideicomiso y/o la Administración del "Primer Complejo Creativo" determine. La permanencia de cada inquilino en el "Primer Complejo Creativo" estará condicionada por el respeto, cumplimiento y actitud que cada uno de ellos tenga hacia las regulaciones emitidas por este Reglamento y por el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.