

REGLAMENTO PARA LOTES DE USO HABITACIONAL Y COMERCIAL DEL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ALVARADO, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL, en la primera y segunda etapas, se encuentra ubicado en la carretera Boca del Rio-Antón Lizardo, s/n, Municipio de Alvarado, Estado de Veracruz.

Este reglamento se establece como objeto y conforme al acta constitutiva de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1ra y 2da Etapas, A.C, en lo sucesivo "LA ASOCIACIÓN", tiene como objetivos, entre otros:

- a) Garantizar la preservación en óptimas condiciones de las áreas verdes y de esparcimiento ubicadas al interior del fraccionamiento, así como, de las redes de servicios, vías de acceso y circulación del mismo.
- b) Evitar detrimentos, daños u obstaculizaciones entre obras comunes o particulares durante la ejecución de trabajos de construcción en el fraccionamiento.
- c) Garantizar el adecuado suministro de servicios y uso de la infraestructura del fraccionamiento.
- d) Implementar condiciones aptas para el bienestar general de dicha comunidad, la buena vecindad y cooperación mutua entre los residentes y todo aquello que tienda a mejorar la calidad de vida de los mismos".

Por lo tanto, la intención de "LA ASOCIACIÓN" es elaboración y ejecución de los reglamentos necesarios, razonables, positivos, suficiente y viables; que obedezcan una realidad actual de protección social y civil. Así como, a las necesidades particulares de este fraccionamiento, con el fin de crear el más alto nivel de calidad residencial.

Todos los poseedores de un contrato o promesa de compraventa o título de propiedad y sus familiares sean permanentes o transitorios, sus visitantes, arrendatarios y todo residente permanente o temporal del fraccionamiento, en lo sucesivo "LOS TITULARES", quedan obligados, sometidos e incluidos mientras sea "TITULAR" de algún inmueble ubicado en el fraccionamiento. Dicha obligación será transmitida de pleno derecho e íntegramente a los subsecuentes propietarios del inmueble, en términos de este reglamento. Así mismo, quedan obligados a todos los acuerdos determinados o que se determinaren en un futuro por la asamblea general, Consejo Directivo y la administración del fraccionamiento en funciones. "LOS TITULARES" y/o el arrendador son responsables y solidarios de los daños o detrimentos que llegasen a ocasionar ellos o los que causen sus familiares, sus visitantes, sus empleados o contratistas y/o sus arrendatarios, en cualesquiera que sean las instalaciones del fraccionamiento o hacia los bienes o intereses de otro residente, y dado el caso, de someterse y/o cubrir sanciones o penalidades que se ocasionen por su inobservancia.

“LOS TITULARES”, propietarios y/o arrendadores, sus arrendatarios, huéspedes o invitados, trabajadores y contratistas deberán cuidar, conservar y respetar todos los elementos comunes del fraccionamiento como una extensión de su residencia. Los espacios públicos son considerados como elementos comunes, por lo tanto, deberán ser utilizados de manera responsable, cuidadosa y cumplida, en los términos señalados en el presente reglamento.

Este reglamento sólo podrá ser modificado en cualquiera de sus capítulos o rubros, por la asamblea general y deberá ser debidamente protocolizado. Sólo podrá ser modificado como se indica, con la finalidad de adaptarse a las necesidades e intereses presentes y futuros y por el bienestar en común de todos los vecinos del fraccionamiento.

Este reglamento impone una serie de obligaciones relativas al uso y disfrute de las unidades privativas como son las casas habitación, departamentos, condominios horizontales o verticales, comercios, oficinas, consultorios, lotes baldíos residenciales o comerciales, y las áreas públicas como son las calles, áreas comunes, equipamiento urbano, oficinas, pozos de agua, planta de tratamiento, áreas verdes, cancha de fútbol, jardín ecológico y palapa.

El objetivo es evitar que se incurra en actos de quebrantamiento u omisiones que afecten tales bienes y servicios.

Este reglamento es obligatorio para todos “LOS TITULARES” en la observancia de cada capítulo y exclusivo para todo propietario o “TITULAR” de lote baldío, unidad privativa residencial, departamental, o en régimen de condominio, o comercial, de su arrendador, de su arrendatario y los ocupantes en todos los casos.

“LA ASOCIACIÓN” y todos sus miembros asociados/residentes, tienen la obligación de cumplir y el derecho de vigilar el cumplimiento del presente reglamento. Quienes contravengan alguna de sus partes, se harán acreedores a las sanciones y/o penas convencionales establecidas en el ANEXO 1 de este reglamento, determinadas por la asamblea y otras aplicables, según sea el caso, por la administración junto con el Consejo Directivo en funciones. Como son de manera enunciativa, más no limitativa las siguientes:

- 1) Suspensión de servicios por falta de pago de cuotas ordinarias y/o extraordinarias, como son; inhabilitar la tarjeta de acceso automático automotriz (TAG) y accesos mediante la aplicación “QR”.
- 2) Desconexión a la red de alcantarillado sanitario del fraccionamiento, misma que canaliza las aguas vertidas a la planta de tratamiento del fraccionamiento.
- 3) Multas, cargo de intereses moratorios y/o penas convencionales.
- 4) Suspensión temporal o definitiva de “LA ASOCIACIÓN”, sin que esta solución los exima del cumplimiento en sus cuotas mensuales de mantenimiento ordinarias o cuotas extraordinarias, o del pago de bombeo, tratamiento y suministro de agua potable y tratamiento de aguas negras.

Las autoridades municipales, estatales y/o federales, podrán aplicar sanciones y medidas de seguridad previstas en la Ley orgánica del estado de Veracruz para obligar a los infractores al cumplimiento y/o a la reparación de los daños y perjuicios que se llegasen a ocasionar. Se podrá solicitar el apoyo de las autoridades o fuerza civil cuando el caso lo amerite.

Las controversias que surjan entre "LOS TITULARES" residentes/asociados con motivo del cabal cumplimiento de este reglamento, deberán someterse al conocimiento del Consejo Directivo en funciones, y/o en la asamblea general por escrito para la exposición del caso y si es preciso, la capitulación a votación dichas controversias. Quienes, desde luego, procurarán resolverlas buscando la mayor integración, justicia, organización y desarrollo de la comunidad. En caso de persistir la controversia o inconformidad, el Consejo Directivo en funciones tendrá la facultad absoluta de tomar la decisión o de turnar el asunto a las autoridades competentes para su solución.



CAPITULO SEGUNDO
TELÉFONOS CASSETAS VIGILANCIA, ADMINISTRACIÓN Y MAILS.

CASSETAS VIGILANCIA:

CASETA 1 ACCESO PRINCIPAL	(229) 179 4539
CASETA 2 ACCESO SUR CASETA	(229) 179 4580
3 ACCESO ESTE	(229) 555 5555
CELULAR VIGILANCIA 12x12	(229) 281 0468 / (229) 474 9936

ADMINISTRACIÓN	(229) 956 4468
CORREO ELECTRÓNICO	Gerencia.administrativa@playasdelconchal.com
SUPERVISOR DE PROYECTOS	(229) 281 0485
SUPERVISOR DE SISTEMAS	(229) 506 0716
SUPERVISOR DE MNTTO	(229) 128 0631
WHATSAPP ADMINISTRACIÓN	(229) 602 2615
GRUPO DE FACEBOOK	Grupo Oficial Playas del Conchal
CLINICA AMIGOS JOSU	(297) 690 8400
BOMBEROS BOCA DEL RÍO	(229) 922 1922

ARTÍCULO 1.- El Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” es el órgano encargado de vigilar la observancia y cumplimiento de los preceptos contenidos en este reglamento, así como, todas aquellas normas legales, ya sean municipales, locales o estatales que resulten aplicables en materia de construcción, mantenimiento y operación del fraccionamiento, así mismo a la normatividad correspondiente a la transmisión de propiedad de los bienes que integran el mismo.

ARTÍCULO 2.- “LOS TITULARES” del fraccionamiento se encuentran obligados a:

- a) Efectuar puntualmente el pago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, agua y multas que se generen por el incumplimiento a este reglamento.
- b) Cumplir con cualquier disposición o reglamentación que apruebe y establezca la asamblea relacionada con la construcción, administración, mantenimiento, propiedad, uso, goce o disfrute del inmueble.

Las obligaciones referidas en los incisos a) y b) anteriores deberán hacerse constar de manera expresa en el contrato de promesa de compraventa, en el contrato de arrendamiento o usufructo, así como en el contrato definitivo y en la escritura pública en la que se haga constar la transmisión de propiedad respectiva a favor del adquirente de que se trate.

ARTÍCULO 3.- Cada uno de los “LOS TITULARES” es responsable de los hechos u omisiones que representen un daño o perjuicio, ya sea total o parcial, a terceros dentro del fraccionamiento, asumiendo dicha responsabilidad, el titular de cada

inmueble por sus inquilinos, familiares, visitantes, empleados, contratistas, subcontratistas, bajo el título que fuera.

ARTÍCULO 4.- Cuando uno de los “LOS TITULARES” decida otorgar el derecho de uso y goce temporal, usufructo o cualquier otro respecto del inmueble de su propiedad deberá hacerlo constar, mediante el contrato respectivo, estableciendo en el mismo la obligación del adquirente de los derechos otorgados por el titular de cumplir con las estipulaciones de este reglamento, así como con los estatutos “LA ASOCIACIÓN”, y en general, con cualquier otra regulación que apruebe y establezca ésta.

Así mismo, deberá establecerse expresamente en el contrato del comodante, arrendamiento o de cualquier otra naturaleza para los efectos señalados, que el adquirente de los derechos será responsable solidario del titular que le transmite los mismos, respecto del pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y de agua que adeuden, así mismo las que apruebe y establezca la asamblea. En los casos de rentas temporales por medios digitales o plataformas en donde se ofrezca alojamiento o renta de inmuebles por día, estas propiedades no contarán con el derecho a accesos mediante la aplicación de “QR”. “EL TITULAR” deberá informar y entregar a la administración con cuando menos un día hábil de anticipación la documentación en la que se indique el tiempo que será rentada la propiedad, presentar de manera impresa las identificaciones oficiales vigentes de todas las personas mayores de edad, así mismo la tarjeta de circulación de los vehículos que pretendan ingresar. Para estos casos “EL TITULAR” deberá estar obligatoriamente al corriente del pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias y de agua que establezca “LA ASOCIACIÓN”, de la misma manera es responsable solidario de daños a terceros o la infraestructura del fraccionamiento causados por sus arrendatarios, así como del cumplimiento de cualquier otra disposición que se derive del presente reglamento, de los Estatutos de “LA ASOCIACIÓN”, o de cualquier otra regulación expedida por la misma. Si “EL TITULAR” no cumple con los aquí señalado se podrá negar el acceso a los arrendatarios.

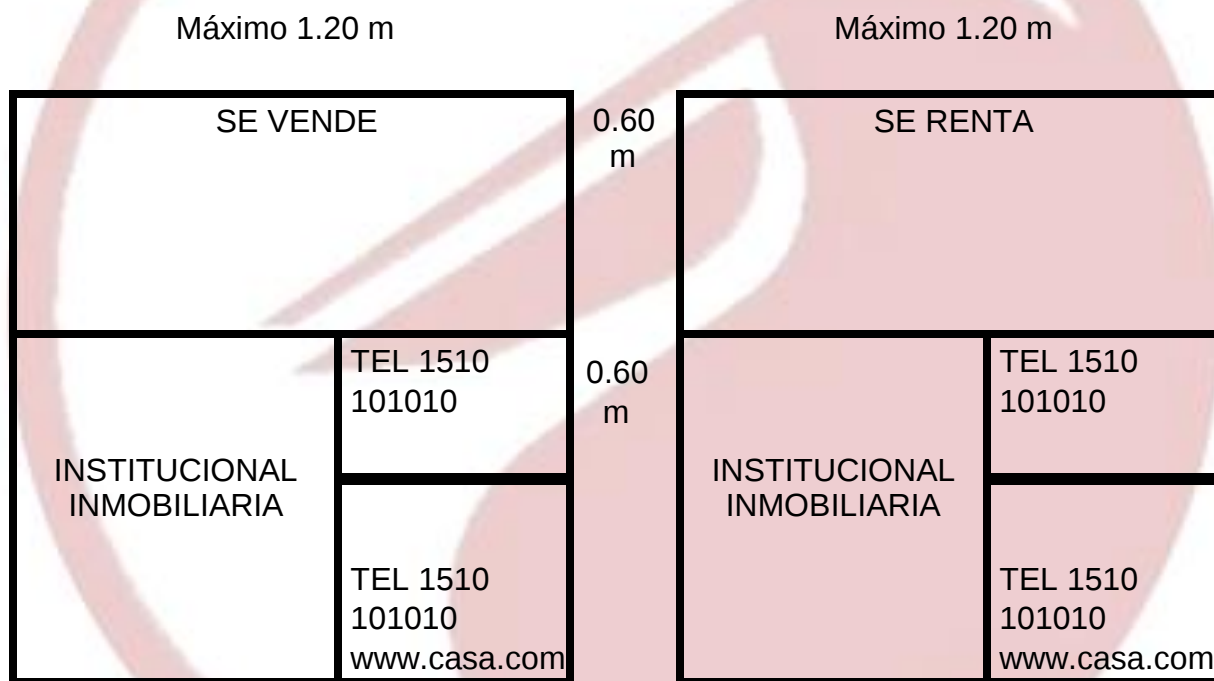
ARTÍCULO 5.- “LA ASOCIACIÓN” es la encargada de hacer cumplir este reglamento, contando con las atribuciones señaladas en los estatutos correspondientes, incluyendo de manera enunciativa la facultad y obligación de denunciar, ante las autoridades competentes a las personas infractoras o a “LOS TITULARES” que incumplan con lo señalado en el presente reglamento o cometan actos ilícitos en el fraccionamiento.

Para estos efectos, “LA ASOCIACIÓN”. Se encuentra investida de todas las facultades legales necesarias para lograr el cumplimiento de las sanciones y multas que más adelante se detallan.

ARTÍCULO 6.- “LOS TITULARES” de uno o más lotes de terreno y obras en construcción harán uso de éste o éstos de forma ordenada para no afectar la tranquilidad de los demás titulares y ocupantes, manteniendo así el orden público y salvaguardando la seguridad, infraestructura y salubridad del fraccionamiento.

ARTÍCULO 7.- “LOS TITULARES” de los lotes de terreno y obras en construcción podrán disponer libremente de los derechos inherentes a los mismos, siempre y cuando se actúe dentro del marco legal correspondiente, y:

- a) Se respete y cumpla con el presente reglamento, los estatutos y reglamentos de “LA ASOCIACIÓN”, las leyes de la materia y cualquier otra disposición emitida por éstas o por la asamblea.
- b) Se encuentren al corriente en el cumplimiento de cada una de sus obligaciones; incluyendo pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, de tratamiento, bombeo y suministro de agua potable y aguas residuales, cuotas de servicios y pago de penalizaciones.
- c) Sólo se podrá tener un letrero de compra y/o venta por cada lote de terreno, este letrero deberá ser elaborado de herrería con bases de concreto de acuerdo con el siguiente diseño;



- d) En caso de pretender instalar lona con render publicitario; deberán informar previamente a la administración, para que se firme una responsiva para responder en caso de daños a vecinos y/o a la infraestructura. El render deberá de ser colocado dentro de la propiedad, constando de un metro por cada dos metros de lona publicitaria medidos en su tramo horizontal. La publicidad y datos de la inmobiliaria deben de quedar en una cintilla inferior que no puede ser mayor al 20% de render en el sentido vertical.

Para los incisos a que hace referencia el ARTÍCULO 7, en caso de omisión se aplicará la multa correspondiente según el ANEXO 1.

ARTÍCULO 8.- Queda estrictamente prohibido a “LOS TITULARES”:

- a) Realizar cualquier actividad que genere o pueda llegar a generar un riesgo o contaminación al agua, suelo, subsuelo o medio ambiente en general con respecto al fraccionamiento. En caso de infracción se aplicará la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.
- b) La conexión de drenaje pluvial a la red de aguas negras está prohibida, todos los drenajes pluviales deben descargar al arroyo vehicular o en su caso a registros pluviales de la red, las conexiones existentes de este tipo deben de ser subsanadas de manera inmediata, en caso contrario se aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.
- c) Dar suministro de servicios a vecinos incluyendo agua potable o drenaje sanitario, para evitar el pago de los mismos. Los casos que sean detectados implicarán la suspensión inmediata del servicio hasta que no sea eliminado dicho suministro y además se harán acreedores a la penalización indicada en el ANEXO 1 y el pago estimado del servicio suministrado.
- d) Tender ropa, alfombras u otro objeto similar en ventanas, balcones o áreas comunes con la finalidad de salvaguardar la imagen estética del fraccionamiento. En caso de infracción se aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.
- e) Colocar cualquier clase de señalización comercial en casas habitación.
- f) Depositar residuos sólidos en lugares o en zonas aledañas al predio, o depositar basura o escombros en zonas terrestres o acuáticas. En caso de infracción se aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.
- g) Derramar o infiltrar en el suelo aguas residuales o desechos líquidos o verterlos en cuerpos o redes de agua. En caso de infracción se aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.
- h) Quemar residuos de cualquier tipo. En caso de infracción se aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.
- i) "LOS TITULARES" deberán respetar el uso de suelo para lo que se encuentra destinado cada predio de conformidad con la densidad de población señalada en el plano de usos de suelo que se anexa al presente reglamento.
- j) Interrumpir o perturbar la tranquilidad y seguridad de otros TITULARES o personas que tengan algún derecho concedido por estos. Por lo que queda prohibida la celebración de fiestas o reuniones hacia el exterior de los domicilios o propiedades, así como la colocación de bocinas, mesas, carpas, juegos inflables etcétera, ya que por ningún motivo se permite la invasión de terrenos baldíos, banquetas o vialidades para fiestas o reuniones.
- k) Respetar con el uso de bocinas el volumen hacia el exterior de las propiedades respetando los decibles autorizados por las autoridades: De acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

ZONA	HORARIO	LIMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial (exteriores)	6:00 a 22:00 22:00 a 6:00	55 50
Industriales y comerciales	6:00 a 22:00 22:00 a 6:00	68 65
Escuelas (áreas exteriores de juego)	Durante el juego	55
Ceremonias, festivales y eventos de entretenimiento.	4 horas	100

Para los "TITULARES" que sobrepasen los niveles máximos de decibeles permitidos se les apercibirá del cumplimiento en beneficio de la comunidad, en el supuesto que no lo hagan se les aplicarán las multas especificadas en el Anexo uno de este reglamento.

ARTÍCULO 9.- Las aguas grises y negras tendrán su conexión directa a la red de alcantarillado sanitario del fraccionamiento, misma que canalizará las aguas vertidas a la planta de tratamiento.

ARTÍCULO 10.- Estacionamiento es el lugar de propiedad pública o privada destinado para guardar vehículos.

En vivienda unifamiliar, los requerimientos mínimos de cajones de estacionamiento en cada lote serán como a continuación se especifica:

M2 CONSTRUIDOS	No. DE CAJONES P/VIVIENDA
Hasta 300 M2	2
De 300 a 450 M2	2
De 450 M2 en adelante	4

Las construcciones multifamiliares que cuenten con más de 5 unidades privativas deberán contar obligatoriamente con un estacionamiento de visitas por cada 5 unidades.

Para los efectos del presente reglamento, se entiende por cajón, el espacio destinado a alojar un vehículo cuya dimensión mínima será de 2.50 m x 5.50 m.

ARTÍCULO 11.- "LOS TITULARES" no podrán arrojar basura al interior de cualquier propiedad, área de uso común, ni en la vía pública. En caso de incumplimiento se aplicará multa de acuerdo ANEXO 1.

El titular supervisará que los trabajadores de las obras en construcción tengan que recoger toda la basura que generen, en bolsas y depositarlas en un contenedor hermético para que el transporte de limpia pública la recoja. En caso contrario se les aplicará la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.

ARTÍCULO 12.- “LOS TITULARES” deben sacar la basura para su recolección desde las 7:30 a.m. El camión recolector iniciara su labor de recolección durante el día. Los titulares deberán depositar, de manera separada, los desechos orgánicos e inorgánicos en un contenedor hermético para poder ser trasladados al basurero municipal. Se debe verificar con la administración los días en que entra el camión recolector de basura para evitar dejarla expuesta en la calle.

La basura se sacará depositándola en su banqueta, en bolsas dentro de botes y/o contenedores de basura herméticos los días establecidos en el horario de 7:30 h a 18:00 h, no se sacará la basura los días domingo y festivos; en caso de que por cualquier circunstancia no se realice la recolección de basura, “LOS TITULARES” estarán obligados a la guarda de esta dentro de su propiedad. En caso de incumplimiento, se hará acreedor a la multa correspondiente del ANEXO 1.

ARTICULO 12.1.- Los titulares tendrán la obligación de tramitar la tarjeta de acceso peatonal para todo aquel personal permanente, que realice trabajos en su domicilio.

ARTICULO 13.- En caso de construcción, remodelación o ampliación es obligatorio cumplir y acatar el reglamento de construcción de este fraccionamiento, así como realizar el trámite para el registro de las tarjetas de acceso peatonal para los trabajadores de obra.

ARTÍCULO 14.- El fraccionamiento Playas del Conchal se constituye a partir de los siguientes tipos de lotes de terreno:

I.- Uso habitacional

- a) Lotes unifamiliares.
- b) Lotes de desarrollo de viviendas bajo modalidad horizontal o vertical. En estos casos, el uso al que se destinen los mencionados lotes de terreno debe ser exclusivamente para vivienda residencial con fines habitacionales. Queda estrictamente prohibido establecer negocio, comercio, oficinas, despacho o cualquier otra actividad lucrativa o no, con oferta directa o indirecta al público en general.
- c) Lotes unifamiliares o multifamiliares que no pertenecen al fraccionamiento pero que colindan con el mismo y requieren de los servicios de drenaje, tratamiento, bombeo y suministro de agua potable y del uso de la red de aguas negras y su tratamiento en la planta del fraccionamiento.

II.- Uso comercial

- a) Lotes comerciales.
- b) Lotes comerciales para desarrollo de locales bajo régimen de condominio, explotación o renta.

En este caso, el uso al que se destinen los mencionados lotes de terreno deberá ser exclusivamente para comercios debidamente establecidos, quedando prohibido el uso mixto habitacional y comercial.

- c) Lotes comerciales que no pertenecen al fraccionamiento pero que colindan con el mismo y requieren de los servicios de drenaje, tratamiento, bombeo y suministro de agua potable y del uso de la red de aguas negras y su tratamiento en la planta del fraccionamiento.

Todos los lotes comerciales pertenecientes o colindantes con el fraccionamiento deberán contar con la infraestructura mínima indicada en el reglamento de construcción.

ARTÍCULO 15.- El fraccionamiento Playas del Conchal se encuentra dividido en lotes de diversas superficies, para la determinación de la densidad de viviendas por hectárea se considerará las densidades vigentes, que podrán limitar la aprobación por parte de la “ASOCIACIÓN” a proyectos de desarrollos de viviendas, si no se ajustan a las densidades establecidas en el plano de usos de suelo ANEXO al presente reglamento.

CAPITULO CUARTO CUOTAS POR TERRENOS SUBDIVIDIDOS

Tipos de terrenos:

TERRENOS QUE PERTENECEN AL PROYECTO ORIGINAL DEL FRACCIONAMIENTO:

- a) **LOTES UNIFAMILIARES SUBDIVIDIDOS QUE PERTENECEN AL FRACCIONAMIENTO:** En caso de terrenos unifamiliares que pertenezcan al proyecto original del fraccionamiento Playas del Conchal, que sean subdivididos, o que surjan de la fusión de varios lotes y se subdividan nuevamente, la cuota por derechos de subdivisión será de \$15,000.00 (quince mil pesos) por unidad resultante de la subdivisión.
- b) **LOTES MULTIFAMILIARES DESARROLLO VERTICAL QUE PERTENECEN AL PROYECTO ORIGINAL DEL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL:** Para los casos de regímenes en condómino o desarrollos verticales el derecho de subdivisión es de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.) por unidad privativa o departamento.
- c) **LOTES MULTIFAMILIARES DESARROLLO HORIZONTAL:** Para los casos de regímenes en condómino o desarrollos horizontales el derecho de subdivisión es de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) por unidad privativa o departamento.

- d) **LOTES UNIFAMILIARES QUE CAMBIAN EL USO DEL SUELO A MULTIFAMILIARES EN HORIZONTAL O VERTICAL:** Para aquellos casos que exista un cambio de uso de suelo legalmente autorizada por el ayuntamiento, y toda vez agotadas las instancias legales ejercidas por “LA ASOCIACIÓN”, para revocar el cambio de uso de suelo en terrenos de uso habitacional unifamiliar a multifamiliar, si la sentencia resultare a favor del propietario el derecho de subdivisión es de \$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por unidad o departamento.
- e) **LOTES COMERCIALES DESARROLLOS EN HORIZONTAL (SERVICIOS):** Para aquellos casos que exista un desarrollo en horizontal legalmente autorizada por el ayuntamiento para terrenos de uso comercial, que pertenecen al proyecto original del fraccionamiento Playas del Conchal, El derecho por subdivisión para cada una de las partes resultantes será \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.) por cada unidad privativa, local o despacho.
- f) **LOTES COMERCIALES DESARROLLOS EN VERTICAL (INMOBILIARIO):** Para aquellos casos que exista un desarrollo en vertical legalmente autorizada por el ayuntamiento para terrenos de uso comercial, que pertenecen al proyecto original del fraccionamiento Playas del Conchal, el derecho de subdivisión para las partes resultantes es de \$40,000.00 (Cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) por cada unidad resultante de la división.
- g) **LOTES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES QUE CAMBIEN EL USO A COMERCIAL:** Para aquellos casos que exista un cambio de uso de suelo legalmente autorizada por el ayuntamiento, y toda vez agotadas las instancias legales ejercidas por “LA ASOCIACIÓN”, para revocar el cambio de uso de suelo en terrenos de uso habitacional unifamiliar o multifamiliar a comercial, si la sentencia resultare a favor del propietario el derecho de subdivisión es de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por unidad o departamento.

ARTÍCULO 16.- El coeficiente de ocupación del suelo no podrá ser mayor al 60% de la superficie total en lotes mayores de 300 m²; en lotes menores de hasta 200 m² el coeficiente de ocupación del suelo será del 70%, es decir, 140 m² de la superficie total del lote.

ARTÍCULO 16.1.- El coeficiente de ocupación del suelo limita a tres como máximo el número de niveles permitidos para vivienda unifamiliar con un máximo 9 metros de altura más el muro de pretil y tinaco.

ARTÍCULO 16.2.- El coeficiente de ocupación del suelo para el caso de condominios verticales (vivienda multifamiliar) se regirá de conformidad con lo dispuesto por la secretaría de desarrollo regional del estado de Veracruz.

ARTÍCULO 17.- En lotes de hasta 350 m2 deberá dejarse un área libre ajardinada al frente del lote igual a 1.5 metros de profundidad.

En los lotes de 351 m2 a 500 m2 deberá dejarse un área libre ajardinada al frente del lote igual a 2 metros de profundidad.

En caso de que la cochera del inmueble se encuentre ubicada a borde de banqueta, se deberán restituir equivalentemente los metros utilizados para dicha área en el resto de la fachada.

Para el caso de lotes de terreno con doble esquina, únicamente se deberá dejar el área libre de 2 metros sobre la avenida principal.

Tratándose de lotes de tipo irregular o con dos o tres frentes, se deberá consultar a "LA ASOCIACIÓN"

ARTÍCULO 17.1.- En lotes mayores de 500 m2 y menores a 1,000 m2 deberá dejarse un área libre ajardinada al frente del lote igual a 3 metros de profundidad.

En caso de que la cochera del inmueble se encuentre ubicada a borde de banqueta, se deberán restituir equivalentemente los metros utilizados para dicha área en el resto de la fachada.

Para el caso de lotes de terreno con doble esquina, únicamente se deberá dejar el área libre de 3 metros sobre la avenida principal.

Tratándose de lotes de tipo irregular o con dos o tres frentes, se deberá consultar a "LA ASOCIACIÓN"

ARTÍCULO 17.2. En lotes mayores de 1,000 m2 deberá dejarse un área libre ajardinada al frente del lote igual a 4 metros de profundidad. Tratándose de lotes con doble esquina, solamente se dejará sobre la avenida principal y podrá integrarse como garaje doble esquina, solamente se dejará sobre la avenida principal y podrá integrarse como garaje. En caso de que la cochera del inmueble se encuentre ubicada a borde de banqueta, se deberán restituir equivalentemente los metros utilizados para dicha área en el resto de la fachada.

Para el caso de lotes de terreno con doble esquina, únicamente se deberá dejar el área libre de 4 metros sobre la avenida principal.

Tratándose de lotes de tipo irregular o con dos o tres frentes, se deberá consultar a "LA ASOCIACIÓN"

ARTÍCULO 17.3.- No deberá haber a la vista de la fachada elementos tales como tinacos, lavaderos, tanques de gas o tendederos, los tinacos deberán estar cubiertos a la vista por sus cuatro lados.

ARTÍCULO 17.4.- Se evitará la destrucción de árboles por motivo de la construcción, de ser así se reportará dicha circunstancia con a "LA ASOCIACIÓN" para tomar las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 17.5.- Las banquetas o muros de contención que se dañen durante el proceso de construcción, así como la migración de basura o elementos sueltos no estabilizados, deberán ser reparadas por el propietario y/o constructor además de pagar la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.

ARTÍCULO 17.6. La construcción del registro sanitario en banquetta deberá ser visible y nunca por debajo del nivel de la banquetta, oculto o sellado. En caso de incumplimiento deberá corregir y se le aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.

ARTÍCULO 17.7.- No se permitirá hacer mezclas en los pavimentos de las calles del fraccionamiento, deberán usar una artesa para la fabricación de mezclas y concretos. En caso de no tomar la medida mencionada y que por ello caiga mancha alguna sobre el pavimento, deberán reparar y se le aplicará la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.

ARTÍCULO 17.8.- No se permitirán establecimientos de tipo comercial fuera de la zona prevista para este fin.

ARTÍCULO 17.9.- El agua que se utilice para albercas y fuentes decorativas tendrá obligatoriamente recirculación equipada con filtros y sistemas de purificación.

ARTÍCULO 17.10.- Las adaptaciones para rampas, accesos al garaje y muros de contención se realizarán por cuenta de "EL TITULAR"

En los terrenos que se presenten desniveles en el límite de la propiedad con el arroyo del fraccionamiento, "LOS TITULARES" deberán de realizar su proyecto arquitectónico resolviendo la continuidad de la banquetta peatonal, la rampa de acceso vehicular empezará en el límite de la banquetta y el arroyo. No se permite la construcción de escaleras, rampas, jardineras o elementos que disminuyan el ancho de las banquetas, en caso de incumplimiento se aplicará la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1

ARTÍCULO 17.11.- La construcción deberá contar obligatoriamente con un aljibe o cisterna de al menos 5 m³, la instalación de un tinaco será opcional y quedará su instalación a criterio del propietario y/o constructor. En caso de contar con tinaco este deberá ser de al menos 1,100 litros con su respectivo sistema de bombeo.

ARTÍCULO 17.12.- Para terrenos de uso comercial, además de aplicarles los artículos 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.10 17.11 también:

- a) Por cada 50 m de terreno deberá considerar 1 cajón de estacionamiento.
- b) Ningún terreno comercial podrá tener acceso directo hacia el interior del fraccionamiento.
- c) Todos los lotes comerciales en su proyecto deberán presentar una delimitación física de al menos 2 m de altura con respecto a sus colindancias.
- d) En ningún caso se podrá usar el arroyo vehicular como estacionamiento de los comercios.
- e) Deberá contar con conexión a los servicios de agua y drenaje.

ARTÍCULO 17.13.- Una vez entregada la constancia de termino de obra emitida por el ayuntamiento, la memoria fotográfica de inicio y termino de obra, se contarán con 30 días para solicitar la devolución de la fianza siempre y cuando la construcción

cumpla con todos los requerimientos solicitados en este reglamento y se encuentre sin adeudo alguno con el fraccionamiento.

ARTÍCULO 17.14.- No se permitirán los cortes de ningún tipo de material en el arroyo vehicular o banqueta, todo corte deberá realizarse dentro de la propiedad en la cual se esté trabajando.

ARTÍCULO 17.15.- Todo trabajador de obras deberá portar un chaleco reflejante color naranja en todo momento durante su permanencia en el fraccionamiento, así como en su entrada y salida de este.

ARTÍCULO 17.16.- Los terrenos subdivididos deberán tener como mínimo un frente de 10 m y un área no menor a 200 m².

ARTÍCULO 17.17.- Todas las construcciones deberán contar con un muro perimetral de al menos 2 metros de altura, entendiéndose como muro perimetral a un elemento de mampostería que delimite los linderos de propiedad.

ARTÍCULO 18.- Los proyectos de remodelación, trabajos que requieran obra o ampliaciones deberán presentarse previamente ante “LA ASOCIACIÓN” del fraccionamiento para su revisión y aprobación, no podrá iniciar ninguna actividad hasta tener la aprobación, en caso de omisión se aplicará la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.

ARTÍCULO 19.- No se podrá iniciar ninguna construcción sin contar con la aprobación escrita de “LA ASOCIACIÓN”, y con el permiso de las autoridades de obras públicas municipales.

No se podrán realizar modificaciones durante la obra al proyecto aprobado por “LA ASOCIACIÓN”, a no ser que sean presentadas previamente a la misma para su revisión, y en su caso autorización y posterior tramitación ante las autoridades en casos aplicables.

ARTÍCULO 20.- Queda prohibido estacionar lanchas o remolques en las calles al interior del fraccionamiento, o vehículos frente a las entradas a estacionamientos de otros “TITULARES”, en las aceras de entrada y salida del fraccionamiento, así como tampoco en las calles, avenidas y/o bulevares al interior del fraccionamiento y zona comercial. La violación a este precepto será sancionada por una multa “LA ASOCIACIÓN” de acuerdo con el ANEXO 1.

Los “TITULARES” pueden estacionar lanchas o vehículos en los terrenos de su propiedad, sin que invadan banquetas o el arroyo vehicular, siempre y cuando estén debidamente cubiertos y no causen acumulación de agua o fauna nociva.

ARTÍCULO 21.- Las vías de circulación que se ubican al interior del fraccionamiento únicamente pueden utilizarse conforme a su naturaleza y destino, por lo que se señala como estrictamente prohibido utilizar dentro de las áreas de uso común, como es el parque ecológico, camellones y áreas verdes, para el desplazamiento de vehículos terrestres motorizados (cuatrimotos y motocicletas entre otros).

Los vehículos automotores deberán circular en el interior del fraccionamiento a una velocidad máxima de 30 km/hr en retornos y privadas y 40 km en bulevares, paseos y avenidas debiendo respetar las señales de tránsito y el “Reglamento de seguridad y vigilancia del fraccionamiento Playas del Conchal” vigente. En caso contrario se aplicará la multa correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.

ARTÍCULO 22.- Cualquier persona que tenga conocimiento de violación alguna a lo previsto por el artículo anterior, podrá por escrito hacerlo del conocimiento de “LA ASOCIACIÓN” para que éste tome las medidas pertinentes otorgando datos que permitan identificar el vehículo y su propietario o usuario.

El infractor se hará acreedor a una sanción administrativa de acuerdo con el ANEXO 1, que “LA ASOCIACIÓN” determinará y le notificará en su domicilio.

ARTÍCULO 22.1.- En caso de que, derivado de la violación al ARTÍCULO 21, el infractor acumule tres sanciones impuestas a su cargo por la “LA ASOCIACIÓN”, se procederá a girar orden por escrito al personal de la caseta de vigilancia del fraccionamiento, para que impida el acceso del vehículo del infractor a las vialidades del mismo. Dicho impedimento subsistirá el tiempo o plazo que así lo determine la “LA ASOCIACIÓN”.

ARTÍCULO 23.- Los “TITULARES” de predios baldíos dentro del fraccionamiento deberán, en tanto no construyan en el mismo, mantenerlos libres de maleza, escombros, basura y adecuadamente drenados, evitando la insalubridad.

ARTÍCULO 24.- Los “TITULARES” de las edificaciones tienen la obligación de conservarlas en óptimas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, así como evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes inmuebles o infraestructura.

Los acabados y pintura de las fachadas deberán mantenerse ininterrumpidamente en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.

En caso de lo contrario se deberán corregir las anomalías y realizar el pago de la multa correspondiente conforme al ANEXO 1.

Los “TITULARES” de las edificaciones y lotes baldíos deberán pagar las cuotas de mantenimiento mensual o anualizada mente, mismas que cubrirán los gastos que se generen por conceptos de nóminas y previsión social, corte y podado, limpieza, pago de energía eléctrica, mantenimiento del alumbrado público, planta de tratamiento, bacheo, vigilancia CCTV, jardinería de áreas comunes, suministro y bombeo de agua potable y en general los gastos que “LA ASOCIACIÓN” determine para la administración y mantenimiento del fraccionamiento.

ARTÍCULO 25.- El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada inmueble.

ARTÍCULO 26.- Para los daños a la infraestructura del fraccionamiento en lo que se refiere a sus controles de acceso será obligatorio realizar el pago para la reparación total o parcial. Dicha reparación podrá ser pagada mediante el uso de seguros del titular responsable, para aquellos casos en los que el titular no cuente con seguro vehicular y no esté de acuerdo con la determinación del área técnica, el incidente deberá ser notificado a las autoridades legales correspondientes.

ARTÍCULO 27.- El propietario y/o responsable de una obra en proceso de construcción deberá de presentar al inicio de ésta el pago de una fianza, la cual tendrá un vigencia de 1 año a partir de su fecha de firma, la cual será establecida por la Administración, pero que en ningún caso podrá ser menor a \$25,000.00 moneda nacional, para casa unifamiliar, para lotes de uso comercial la fianza no podrá ser menor a \$50,000.00, la cantidad deberá ser transferida a la cuenta de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1 y 2 etapas.

Las fianzas para régimen en condominio serán establecidas por la Administración y serán determinadas por el número de unidades y características del proyecto. La cantidad que constituye la fianza será reembolsada íntegramente por la Asociación al propietario siempre que:

- a) No haya ocasionado deterioro alguno en la infraestructura, vialidades, banquetas al frente de su obra ni daños a las propiedades colindantes.
- b) No haya escombros y/o basura almacenada proveniente de la obra en banquetas o terrenos colindantes.
- c) No haya realizado ningún cambio al Proyecto autorizado al inicio de la obra.
- d) No existan pagos pendientes por afectaciones a terceros o a la infraestructura del Fraccionamiento.
- e) No tengan adeudos por conceptos de mantenimiento, consumo de agua potable o

penalizaciones por incumplimientos al presente Reglamento.

Para aquellos casos donde se iniciaron los tramites de construcción y que por motivos externos al fraccionamiento dicho proyecto no se lleve a cabo, se contará con el plazo máximo de 1 año para la solicitud de la devolución, mismo que viene establecido en el documento firmado al inicio del trámite.

Para aquellos casos donde se inició un proyecto de construcción y que por motivos externos al fraccionamiento dicho proyecto quede detenido o inconcluso, el titular deberá dar aviso a la administración de la situación de su obra para mantener el estatus de vigencia de su fianza, dicha suspensión no podrá exceder de los 6 meses de lo contrario perderá el derecho a la devolución de la fianza.

Para todos aquellos casos de proyectos inconclusos o detenidos que incumplan los puntos anteriores deberán reanudar los tramites para inicio de obra.

ARTÍCULO 28.- El resultado del desmonte y limpieza de uno o varios lotes de terreno para su trazo y nivelación, así como cualquier otro material que resulte no podrá almacenarse o mantenerse al interior del Fraccionamiento, en lotes contiguos o en la vía pública, por lo que deberá ser retirado de este a más tardar dentro de los 2 días hábiles siguientes, en caso contrario deberá corregir la anomalía en menos de 15 días hábiles y realizar el pago de las multas correspondiente conforme al anexo 1

ARTÍCULO 29.- Los camiones que suministren concreto premezclado a las obras (Ollas) únicamente podrán circular con un máximo de 6 m3 y podrán lavar las "Ollas" exclusivamente en el lote de terreno al que suministren el material. Para lo cual el constructor deberá notificar a la Administración con un día hábil de anticipación el día y horario del colado, el cual invariablemente su ingreso será de a partir de las 8 de la mañana.

La reparación de los eventuales daños que pudieran causar con sus derrames las mencionadas "Ollas" correrá por cuenta del propietario/constructor de la obra y realizar el pago de la multa correspondiente en un plazo no mayor a cinco días conforme al anexo 1.

ARTÍCULO 30.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para cualquier obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la Asociación, así como las autoridades correspondientes, en su caso.

Los materiales destinados a obra permanecerán en la vía pública máximo un día hábil, necesario de maniobra para despejarla debiendo recabar con anticipación la autorización correspondiente en caso de que se requiera un tiempo mayor del enunciado y dejarla completamente limpia de escombros y materiales resultantes de este manejo en el plazo que indique el permiso. En caso contrario deberá corregir la anomalía dentro de dos días hábiles y realizar el pago de la multa correspondiente conforme al anexo 1

ARTÍCULO 31.- Cualquier obra que se ejecute sobre la vía pública deberá tener señalamientos con banderas y letreros durante el día y señalamientos claramente visibles durante la noche. El incumplimiento a esta disposición será motivo de sanción a los contratistas responsables de obra.

ARTÍCULO 32.- Deberá delimitarse todo terreno en el que se esté efectuando una construcción con la finalidad de que los trabajadores y el material no invadan los terrenos vecinos, así como por seguridad de la obra misma., en caso de omisión deberá corregir la anomalía dentro de los tres días hábiles siguientes y realizar el pago de la multa correspondiente conforme al anexo 1.

ARTÍCULO 33.- El titular no dejará que se acumule cascajo, basura o desperdicio en su obra por más de seis días. En caso de incumplimiento a esta disposición, la Asociación procederá a su desalojo por cuenta del propietario y a la aplicación de la multa correspondiente conforme al anexo 1

CAPÍTULO CUARTO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 34.- Los costos y gastos propios y específicos de “LOS TITULARES”, tales como pago de predial, consumos de electricidad, teléfono, gas, servicios de televisión por cable y cualquier otro similar o análogo, serán cubiertos directamente por el “TITULAR” o usuario de cada servicio. En general, los “TITULARES” de cada unidad particular, deberán pagar todos los impuestos, derechos y gastos que cause su unidad.

ARTÍCULO 35.- Estarán obligados todos “LOS TITULARES” al pago de cuota mensual de mantenimiento y consumo de agua, constante y consecutivamente, en caso contrario se harán acreedores al cargo moratorio correspondiente de acuerdo con el ANEXO 1.

ARTÍCULO 36. La cuota generada por concepto de mantenimiento debe pagarse a “LA ASOCIACIÓN”, de acuerdo con las cuotas que a continuación se indican:
TABULADOR VIGENTE 2020 EN ADELANTE:

CUOTA - TERRENOS HABITACIONALES
COSTO X MT2
\$ 1.30

CUOTA TERRENO HABITACIONAL EN CONSTRUCCION
CUOTA MENSUAL
\$ 1,300.00, O LO QUE DURE LA OBRA.

CUOTA TERRENO HABITACIONAL EN CONSTRUCCION, CONDOMINIO EN VERTICAL U HORIZONTAL EN TERRENO DE HASTA 500 M2
CUOTA MENSUAL
\$ 2,000.00, O LO QUE DURE LA OBRA.

CUOTA TERRENO HABITACIONAL EN CONSTRUCCION, CONDOMINIO EN VERTICAL U HORIZONTAL EN TERRENOS MAYORES A 501 M2 EN ADELANTE
CUOTA MENSUAL
\$ 5,000.00, O LO QUE DURE LA OBRA.

CUOTA - TERRENOS COMERCIALES
COSTO X m2
\$ 1.50

CUOTA TERRENO COMERCIAL EN CONSTRUCCION, NEGOCIO EN
--

HORIZONTAL, CONDOMINIO EN VERTICAL U HORIZONTAL EN TERRENOS MENORES A 500 M2

CUOTA MENSUAL
\$ 5,000.00, O LO QUE DURE LA OBRA.

CUOTA TERRENO COMERCIAL EN CONSTRUCCION, NEGOCIO EN HORIZONTAL, CONDOMINIO EN VERTICAL U HORIZONTAL EN TERRENOS MAYORES A 501 M2 EN ADELANTE
CUOTA MENSUAL
\$ 7,000.00, O LO QUE DURE LA OBRA.

CUOTAS – CASA HABITACIONAL, DESARROLLOS Y CONDOMINIOS EN VERTICAL U HORIZONTAL (PARA ESTOS DESARROLLOS EL PAGO SERA CONSOLIDADO)		
m2	CON MEDIDOR	SIN MEDIDOR
0-300	\$ 840.00	\$ 1,530.00
301-500	\$ 1070.00	\$ 2,100.00
501	\$ 1,280.00	\$2,360.00

CUOTAS – OFICINAS O CONSULTORIOS (EN DESARROLLOS VERTICAL U HORIZONTAL EL PAGO SERA CONSOLIDADO)		
m2	CON MEDIDOR	SIN MEDIDOR
0-300	\$ 840.00	\$ 1,530.00
301-500	\$ 1070.00	\$ 2,100.00
501	\$ 1,280.00	\$2,360.00

CUOTAS - PARA LOCALES COMERCIALES			
M2	CUOTA	CONSUMO DE AGUA m3	DRENAJE FIJO CON POZO

0-500	\$ 2,500.00	\$ 25.00	\$ 1,000.00
501-1000	\$ 3,500.00	\$ 25.00	\$ 1,500.00
1001-En adelante	\$ 4,500.00	\$ 25.00	\$ 2,000.00

En caso requerirse la modificación del importe de las cuotas de mantenimiento o agua se hará de acuerdo con el ARTICULO SIETE de los estatutos de “LA ASOCIACIÓN”

A partir de 2020 las penalizaciones y fianzas de garantía para obras en construcción, cuotas de mantenimiento se actualizarán anualmente lo equivalente al % de incremento del índice de precios de consumo del año anterior (IPC), sin necesidad de autorizar dichas actualizaciones en la Asamblea.

ARTÍCULO 37.- Con independencia del pago de la cuota arriba detallada “EL TITULAR” del lote de terreno tendrá la obligación de mantenerlo limpio y con buen aspecto. Lo anterior, a efecto de mantener una buena imagen tanto del área que abarca el inmueble como en su conjunto del fraccionamiento. “LOS TITULARES” de lotes baldíos que se encuentren al corriente de sus cuotas ordinarias y extraordinarias disfrutarán sin costo del chapeo de su propiedad por parte del equipo de jardinería del fraccionamiento, “LOS TITULARES” que no estén al corriente de sus cuotas deberán pagar el servicio de acuerdo con el Anexo 1 de este reglamento.

ARTÍCULO 38.- En caso de incumplimiento en el pago de la cuota por mantenimiento, suministro de agua potable y alcantarillado y/o multas del fraccionamiento por más de dos meses ocasionará en primera instancia que el residente moroso sea amonestado con el bloqueo inmediato de las tarjetas de acceso vehicular (TAG) y, en caso de reincidencia, la generación de un pago adicional equivalente al 10% (diez por ciento), respecto del total del adeudo aplicable

según el caso particular de dicho moroso. Se considerará reincidencia el incumplimiento en el pago de la cuota por más de dos ocasiones.

Adicionalmente a lo anterior las cuotas ordinarias o extra ordinarias, los cargos por consumo de agua, las multas por faltas a los reglamentos no pagadas dentro del siguiente mes a que se generen causarán un interés ordinario del 3% (Tres por ciento mensual).

El incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias será causal de las siguientes acciones:

Limitación o restricción total de los siguientes servicios:

- 1) Agua potable y alcantarillado (mismos que para su reconexión, deberán pagar los gastos que estos originen)
- 2) Desactivación de las tarjetas de acceso vehicular (TAG).
- 3) Autorización de suministro de agua potable para ampliación de obras.
- 4) Autorización de suministro de agua potable para construcción de obras.

ARTÍCULO 39.- Al momento de reportar el fraccionador “Inmobiliaria Marcela” o algún propietario actual a la administración, alguna operación de compra venta de lote y/o casa, el adquirente, o bien, el propietario de éstos deberá incluir de manera obligatoria el reglamento del fraccionamiento (“LA ASOCIACIÓN”), y así mismo la constancia emitida por la administración reportando el no adeudo al momento de la escrituración. La omisión de la carta de no adeudo representa al comprador convertirse en deudor responsable y solidario de todos los adeudos que presente ese lote o construcción.

ARTÍCULO 40.- El pago de las cuotas a que alude este reglamento deberá ser cubierto por los adquirentes y/o titulares, incluyendo las torres de departamentos, dentro de los primeros cinco días de cada mes estipulando como lugar de pago, la oficina administrativa localizada en la entrada 1 del propio fraccionamiento. Al realizar el pago de su cuota mensual por mantenimiento, “LOS TITULARES” deberán exigir el recibo de pago de cuota correspondiente que la administración le extenderá, cumpliendo dicho recibo con la serie de requisitos fiscales que para tales efectos marca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Para mayor control administrativo y fiscal se deberán efectuar los pagos por transferencia o depósito en ventanilla bancaria a la cuenta de “LA ASOCIACIÓN”, no se recibirán pagos en efectivo

ARTÍCULO 41.- Las cantidades recaudadas por concepto de cuotas, pago de servicios y multas, penalizaciones e intereses moratorios, serán destinadas al pago de nóminas del personal administrativo, vigilancia, mantenimiento, proveedores de servicios, así como el pago de energía eléctrica de los servicios de alumbrado público, planta de tratamiento de agua y bombas de los pozos de agua potable, servicio de recolección de basura, jardinería, mantenimiento de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, así como los gastos que se generen en la operatividad del fraccionamiento.

ARTÍCULO 42.- El Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” convocará a dos asambleas generales ordinarias al año, cuyos temas serán con relación a la rendición de cuentas y aplicación de los fondos para nuevos proyectos, implementación de mejoras en la infraestructura y seguridad del fraccionamiento, así como la información de los importes de las cuotas de mantenimiento recaudadas por concepto de cuotas pagadas por “LOS TITULARES”.

Cualquier cantidad aplicada a algún beneficio social deberá estar debidamente justificado y autorizado por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero de “LA ASOCIACIÓN”, por lo que faltando algunas de las firmas de dichos integrantes el gasto o el egreso será injustificado y el responsable de haber generado éste deberá de reembolsar de inmediato la erogación efectuada y, adicionalmente,

deberá pagar por concepto de penalización en beneficio de “LA ASOCIACIÓN” el equivalente al 100% (cien por ciento) sobre el monto injustificadamente erogado. En su oportunidad, el Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” evaluará para el caso de ser necesaria la presentación de una denuncia por el delito de fraude ante la autoridad competente en contra de quien resulte responsable de la aplicación injustificada de los fondos recaudados.

ARTÍCULO 43.- El Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” conservará los fondos recaudados producto del pago de cuotas, así como de las fianzas depositadas en una cuenta bancaria de uso exclusivo de “LA ASOCIACIÓN”.

ARTÍCULO 44.- Todos los avisos que deban darse de acuerdo con el presente reglamento, serán dirigidos a “LOS TITULARES”, por cualquier medio electrónico (correo electrónico o teléfono celular declarados a la administración y/o en la página oficial del fraccionamiento en Facebook), periódico y/o al domicilio que los mismos señalen por escrito a “LA ASOCIACIÓN”. Todos los avisos y notificaciones surtirán efectos a partir de la fecha en que hayan sido enviados electrónicamente y/o llegado al domicilio señalado.

Las notificaciones que deban hacerse por parte de los “LOS TITULARES” o particulares a la administración o al Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” deberán efectuarse en el domicilio legal de “LA ASOCIACIÓN” y en el horario de 10:00 horas a 17:00 horas de lunes a viernes, excepto días oficialmente inhábiles. En caso de cambio de domicilio, “LOS TITULARES” deberán notificarlo por escrito dentro de los cinco días naturales posteriores a dicho cambio. En caso de no dar el mencionado aviso, las notificaciones se entenderán válidamente realizadas al darse en el último domicilio registrado en “LA ASOCIACIÓN”.

ARTÍCULO 45.- En caso de controversia entre “LOS TITULARES” o bien, entre cualquier “TITULAR” y la Administración y/o “LA ASOCIACIÓN”, previo al ejercicio de cualquier acción, las partes involucradas deberán someter dicha controversia al Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN”, para que ésta actúe en vía de conciliación siempre y cuando se trate de controversias derivadas de la aplicación del presente reglamento. El Consejo Directivo de “LA ASOCIACIÓN” determinará el procedimiento a seguir en tales casos, no obstante, lo cual, el procedimiento conciliatorio a que se refiere este artículo no podrá exceder en su duración de treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que se haya presentado la solicitud respectiva, por escrito al Consejo de “LA ASOCIACIÓN”.

Para el caso de las partes no lleguen, en el término arriba mencionado en el párrafo anterior, a un acuerdo que resuelva la controversia de que se trate, las partes contarán con la posibilidad de ejercer las acciones legales pertinentes, bajo los términos de lo prescrito en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 46.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, serán aplicables las leyes y los tribunales de la ciudad de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, renunciando expresamente los titulares unidades particulares al fuero que pudiera corresponderles o llegar a corresponder por razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otra circunstancia.