

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

El presente reglamento para el Fraccionamiento Playas del Conchal, Primera y Segunda Etapas ubicado en el municipio de Alvarado, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se expide con la finalidad de alcanzar los objetivos que a continuación se expresan:

- a) Que en el Fraccionamiento prevalezca un diseño arquitectónico armónico, acorde con el estilo de construcción del Conjunto y atendiendo a las condiciones climatológicas del lugar de su ubicación.
- b) 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.
- c) Evitar detrimentos u obstaculizaciones entre obras comunes o particulares durante la ejecución de trabajos de construcción en el Fraccionamiento.

TÍTULO I.- DE LAS GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- El cumplimiento del presente Reglamento es de carácter obligatorio para toda persona que mediante cualquier título adquiera, posea, use, disfrute o usufructúe, explote o aproveche (en lo sucesivo “LOS TITULARES”) cualquiera de los bienes que conforman el Fraccionamiento.

El cumplimiento del presente Reglamento, por parte de cada titular, es obligatorio desde el momento en que adquiera algún inmueble ubicado dentro del Fraccionamiento.

La obligación de cumplir las disposiciones de este Reglamento, así como con lo señalado en los estatutos de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. debe de efectuarse de manera ininterrumpida 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.

ARTÍCULO 2.- El Consejo Directivo de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. (en lo sucesivo “LA ASOCIACIÓN”), es el órgano encargado de vigilar la observancia de los preceptos

contenidos en este Reglamento, así como todas aquéllas normas legales, ya sean municipales, locales o estatales que resulten aplicables en materia de construcción, mantenimiento y operación del Fraccionamiento, así como a la normatividad correspondiente a la transmisión de propiedad de los bienes que integran el mismo.

ARTÍCULO 3.- Los adquirentes de un inmueble ubicado dentro del Fraccionamiento se encuentran obligados a:

- a) Adherirse con el carácter de asociados a la Asociación de Residentes del Fraccionamiento de Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. bajo los términos y condiciones establecidos en los estatutos de la mencionada Asociación.
- b) Efectuar puntualmente el pago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias aprobadas y establecidas por la Asociación.
- c) Cumplir con cualquier disposición o reglamentación que apruebe y establezca la Asociación relacionado con la construcción, administración, mantenimiento, propiedad, uso, goce o disfrute del inmueble.

Las obligaciones referidas en los incisos a), b) y c) anteriores deberán hacerse constar de manera expresa en el contrato de promesa de compraventa, en su caso, 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 4.- Cada titular es responsable de los hechos y omisiones que representen un daño o perjuicio, ya sea total o parcial, a terceros dentro del Fraccionamiento, haciéndose extensiva dicha responsabilidad del titular a los inquilinos, familiares, visitantes, empleados, contratistas, subcontratistas, bajo el título que fuera.

ARTÍCULO 5.- Cuando un titular 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 de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento de Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. y en general, con cualquier otra regulación que apruebe y establezca ésta. Asimismo, deberá establecerse expresamente en el contrato de comodante, arrendamiento o de cualquier otra naturaleza para los efectos señalado, que el adquirente de los derechos será responsable solidario del titular que le transmite los mismos, respecto del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que apruebe y establezca la Asociación, 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.

ARTÍCULO 6.- No podrán ser propietarios de ningún inmueble ubicado dentro del Fraccionamiento las personas físicas o morales de nacionalidad extranjera; pero sí podrán adquirir derechos de uso y goce respecto de algún inmueble o inmuebles ubicados en el interior del mismo mediante fideicomiso de conformidad con lo establecido por la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

En este caso, la institución fiduciaria adquirirá el carácter de asociado tipo B dentro de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. y se encontrará en obligación de cumplir los estatutos de dicha Asociación, así como el presente Reglamento y cualquier otra disposición que se expida por la misma con relación a los derechos de propiedad, uso, conservación u otros relacionados con los inmuebles localizados dentro del Fraccionamiento, así como a pagar cuotas ordinarias, extraordinarias, de membresía correspondientes a mantenimiento, lo cual deberá hacerse constar en la escritura pública relativa a la constitución del fideicomiso.

Todo extranjero que adquiera el carácter de fideicomisario se encuentra obligado a constituirse en obligado solidario de la institución fiduciaria respecto del cumplimiento de las obligaciones consignadas en los estatutos de la Asociación, de las consignadas en el Reglamento, así como cualquier otra disposición, excepto la obligación de constituirse en asociado tipo "B" de la Asociación.

ARTÍCULO 7.- El Consejo Directivo de la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal 1ª y 2ª Etapas, A.C. será encargado de vigilar el cumplimiento de este Reglamento en el Fraccionamiento, 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 que incumplan con lo señalado en el presente Reglamento o cometan actos ilícitos en el Fraccionamiento que dañen su diseño o armonía.

Para estos efectos, el Consejo Directivo se encuentra investido de todas las facultades legales necesarias para lograr el cumplimiento de las sanciones y multas que más adelante se detallan.

ARTÍCULO 8.- Los titulares de uno o más lotes de terreno 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 y salubridad del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 9.- Los titulares de los lotes de terreno podrán disponer libremente de los derechos inherentes a los mismos, siempre que:

- a) Se actúe dentro del marco legal correspondiente.

b) Se respeten el presente Reglamento, los estatutos de la Asociación y cualquier otra disposición emitida por ésta.

c) Se encuentren al corriente en el cumplimiento de cada una de sus obligaciones.

ARTÍCULO 10.- Queda estrictamente prohibido para los titulares o cualquier persona que por cualquier título detente la posesión, uso, goce o disfrute de uno o varios lotes de terreno:

a) Realizar cualquier actividad que genere o pueda llegar a generar un riesgo o contaminación al agua, suelo o medio ambiente en general o con respecto al Fraccionamiento.

b) Tender ropa, alfombras u otro objeto similar en ventanas, balcones o áreas comunes con la finalidad de salvaguardar la imagen estética del Fraccionamiento.

c) Colocar cualquier clase de señalización en las unidades particulares, a menos que se otorgue autorización por escrito del Consejo Directivo de la Asociación.

d) Interrumpir o molestar la tranquilidad y seguridad de otros titulares o personas que tengan algún derecho concedido por éstos.

e) Depositar residuos sólidos en lugares no autorizados o en zonas aledañas al predio.

f) Depositar basura o desechos sólidos en zonas terrestres o acuáticas.

g) Derramar o infiltrar en el suelo aguas residuales o desechos líquidos o verterlos en cuerpos de agua.

h) Quemar residuos de cualquier tipo.

Los titulares deberán respetar el uso del suelo para lo que se encuentra destinado éste y de conformidad con la densidad de población señalada en el Plano de Usos de Suelo que se anexa al presente Reglamento.

ARTÍCULO 10-A.- Las propiedades con extensiones de áreas ajardinadas mayores a 150 (ciento cincuenta) metros deberán contar, por cuenta del titular, con su propio sistema de riego mediante un pozo para su terreno con bombas no mayores a 1/HP.

ARTÍCULO 11.- Las aguas grises y negras tendrán su conexión directa a la red de alcantarillado sanitario del Fraccionamiento, mismo que canalizará las aguas servidas a la planta de tratamiento correspondiente.

ARTÍCULO 12.- 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. MÍNIMO DE CAJONES POR VIVIENDA
Hasta 300 M2	2
De 300 a 450 M2	3
De 450 M2 en adelante	4

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 13.- Los titulares o quienes ocupen cualquier lote dentro del Fraccionamiento, no podrán arrojar basura al interior de cualquier propiedad, área de uso común, ni en la vía pública.

Queda expresamente prohibido arrojar envases o sustancias consideradas como peligrosas en el suelo o en los cuerpos de agua que se alberguen al interior del Fraccionamiento.

Por su cuenta, los titulares de las obras en construcción tendrán que recoger la basura volátil causada derivada de los trabajos en proceso en bolsas para que diariamente el transporte de limpia pública la recoja y traslade al basurero municipal.

ARTÍCULO 14.- Los propietarios podrán sacar la basura para su recolección desde las 7:30 a.m. El camión recolector iniciará su labor de recolección desde las 8:00 a.m. por la Segunda Sección del Fraccionamiento. Los titulares deberán depositar, de manera separada, los desechos orgánicos e inorgánicos en un contenedor para poder ser trasladados al basurero municipal.

Queda prohibido sacar la basura por las tardes y noches, así como los días domingo y festivos, ya que no se efectúa recolección.

ARTÍCULO 15.- Las instalaciones internas de uso particular de cada predio estarán a cargo de los propietarios de los mismos, pero sujetas a las disposiciones que establezca H. Ayuntamiento de Alvarado y este Reglamento o a las disposiciones que en materia de administración y conservación determine la Asociación de Residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal, 1ª y 2ª Etapas, A.C.

ARTÍCULO 16.- Por seguridad, al interior del Fraccionamiento los propietarios deberán sujetar a sus mascotas en la vía pública mediante la utilización de correa o cadena.

Asimismo, como medida de higiene, en caso de que la mascota defaque en las vialidades, lotes de terreno o áreas verdes del Fraccionamiento, el propietario deberá recoger las heces con una bolsa u otro material y no deberá dejar los desechos en la vía pública.

.....

El propietario que no atienda estas disposiciones será responsable del cumplimiento de la sanción administrativa que para tal efecto le imponga el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 16.1.- Cualquier persona que encuentre a alguna mascota suelta al interior del Fraccionamiento, podrá hacerlo del conocimiento del personal de vigilancia o seguridad para que éste a su vez, mediante los implementos necesarios, traslade a dicha mascota al resguardo de animales del Fraccionamiento, en el cual podrá permanecer hasta 24 horas, plazo en el que el dueño podrá acudir por ella, previo cumplimiento de la sanción administrativa que para tal efecto señale el Consejo Directivo.

Asimismo, el Consejo Directivo, determinará la medida que estime conveniente, en caso que el dueño no recoja a su mascota dentro del plazo señalado de 24 horas, así como para el caso de aquellos animales que no tengan dueño cierto o conocido.

ARTÍCULO 17.- Para el ingreso de visitantes o proveedores al interior del Fraccionamiento, el encargado en la Caseta de Vigilancia le solicitará un documento de identificación oficial, el cual retendrá hasta su salida.

Se colocará en el toldo del vehículo de la persona o personas ajenas al Fraccionamiento, un elemento de identificación mientras circula en las vialidades interiores. Dicho elemento será retirado por el encargado de la Caseta de Vigilancia a su salida.

ARTÍCULO 18.- Para los casos no previstos en este Reglamento, el Consejo Directivo podrá determinar las sanciones administrativas que estime conveniente en caso de incumplimiento por parte de los residentes del Fraccionamiento Playas del Conchal, respecto de las obligaciones establecidas en este Reglamento.

.....

TÍTULO I.I.- DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 19.- El Fraccionamiento Playas del Conchal se constituye a partir de dos tipos de lotes de terreno de uso habitacional; a saber:

- a) Lote individual.
- b) Lote de desarrollo de viviendas bajo régimen condominal.

En ambos caso, el uso al que se destinen los mencionados lotes de terreno podrá ser exclusivamente para vivienda residencial con fines habitacionales.

ARTÍCULO 19.1.- El Fraccionamiento Playas del Conchal se encuentra dividido en lotes de diversas superficies para fines de la determinación de densidades de viviendas por hectárea. Estas densidades son vigentes y podrán limitar la aprobación

por parte de la dirección del Fraccionamiento de proyectos de desarrollos de viviendas si no se ajustan a las densidades establecidas en el Plano de Usos de Suelo anexo al presente Reglamento.

ARTÍCULO 20.- 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 20.1.- El coeficiente de ocupación del suelo limita a tres como máximo el número de niveles permitidos para vivienda unifamiliar o de 9 metros de altura más el muro de pretil y tinaco.

ARTÍCULO 20.2.- El coeficiente de ocupación del suelo para el caso de condominios verticales (vivienda multifamiliar) podrá ser modificado de conformidad con lo dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Regional del Estado de Veracruz.

ARTÍCULO 21.- En lotes hasta 399 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 al Comité Técnico para tomar a este respecto las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 21.1.- En lotes mayores de 400 m² y menores a 1,000 m² deberá dejarse un área libre ajardinada al frente de 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 al Comité Técnico para tomar a este respecto las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 21.2.- 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.

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 al Comité Técnico para tomar a este respecto las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 21.3.- 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 21.4.- Se evitará la destrucción de árboles por motivo de la construcción, de ser así se reportará dicha circunstancia con el Comité Técnico para tomar las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 21.5.- Las banquetas o muros de contención que se dañen durante el proceso de construcción, deberán ser reparadas por el propietario.

ARTÍCULO 21.6.- Queda bajo el cargo de propietario la construcción del registro en banqueta de la incorporación del tubo de albañal de la vivienda al sistema de alcantarillado sanitario del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 21.7.- 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, se hará la reparación a cargo del infractor.

ARTÍCULO 21.8.- No se permitirán establecimientos de tipo comercial fuera de la zona previstas para este fin.

ARTÍCULO 21.9.- El agua que se utilice para albercas y fuentes decorativas tendrá recirculación equipada con filtros y sistemas de purificación.

ARTÍCULO 21.10.- Las adaptaciones para rampas y accesos al garaje se realizarán por cuenta del cliente, quien respetará el mismo tipo de pavimento que existe en la zona. Se dejará un depósito con carácter devolutivo para garantizar el buen estado de las banquetas y el muro de contención.

ARTÍCULO 22.- Los proyectos de remodelaciones o ampliaciones deberán presentarse ante el Comité Técnico de la Directiva del Fraccionamiento (Departamento de Ingeniería).

ARTÍCULO 23.- El Comité Técnico podrá otorgar a los propietarios orientación en cuanto al diseño y desarrollo de proyectos de construcción, remodelación a ampliaciones.

ARTÍCULO 23.1.- El Comité Técnico hará las recomendaciones necesarias para que el sembrado o desplante de las viviendas en el terreno favorezca, sin detrimento del proyecto en un juego no continuo en el alineamiento con las construcciones vecinas, con la finalidad de contribuir al embellecimiento de una calle vista en su conjunto.

ARTÍCULO 24.- No se podrá iniciar ninguna construcción sin el permiso de las autoridades de obras públicas municipales y éstas a su vez no darán trámite a ninguna solicitud si no cuenta con la aprobación expresa del Comité Técnico de la directiva del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 25.- Queda terminantemente prohibido dejar materiales de construcción, bodegas, escombros o cualquier tipo de desperdicios en terrenos colindantes.

ARTÍCULO 25.1.- No se harán construcciones con carácter temporal o provisional para uso habitacional o comercial.

ARTÍCULO 25.2.- Queda prohibido estacionar lanchas o remolques en las calles al interior del Fraccionamiento. La violación a este precepto será sancionada por una multa de treinta veces salario mínimo vigente para el Distrito Federal que será impuesta por la Directiva de la Asociación de Residentes del propio Fraccionamiento. Para el caso de reincidencia se atenderán y respetarán las disposiciones que al respecto prevea la Directiva de dicha Asociación.

ARTÍCULO 26.- 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 áreas de uso común para el desplazamiento de vehículos terrestres dentro del Fraccionamiento.

Los vehículos automotores deberán desplazarse dentro del Fraccionamiento evitando entorpecer u obstruir la libre circulación en las vialidades y asimismo, deberán ser aparcados únicamente en las zonas designadas como estacionamiento.

Los vehículos automotores podrán circular en el interior del Fraccionamiento a una velocidad máxima de 40 km/hr (cuarenta kilómetros por hora) debiendo respetar las señales de tránsito y el Reglamento de Tránsito vigente y aplicable.

Ningún titular o persona que por cualquier título detente la posesión, uso, goce o disfrute de un lote de terreno deberá obstaculizar o impedir el acceso a las áreas de entrada o la circulación en áreas comunes y de uso restringido, incluyendo vías públicas dejando algún objeto o vehículo que impida o entorpezca el libre tránsito.

Para lo efectos anteriores, áreas de circulación comprenden: calles, banquetas, andadores y demás áreas similares.

TÍTULO II.- DE LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

ARTÍCULO 27.- Los titulares o cualquier persona que por cualquier título detente la posesión, uso, goce o disfrute de uno o varios lotes de terreno, así como el personal que éstos contraten o designen para llevar a acabo labores o servicios dentro del Fraccionamiento deberán cumplir con las disposiciones relativas a la conservación y protección del medio ambiente.

Para el caso de que se trate de la ejecución de obras de construcción, ampliación, mantenimiento o remodelación tendrán obligación de cumplir con la totalidad de las regulaciones aplicables durante las etapas de preparación del terreno, construcción de obras operación y mantenimiento así como de abandono, en su caso.

ARTÍCULO 28.- El propietario y/o responsable de una obra en proceso de construcción deberá de presentar al inicio de ésta el pago de una fianza a razón de ciento diez salarios_mínimos vigentes en la zona geográfica del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, cantidad que le será recibida por la Asociación mediante un documento en que se detallará el tiempo de la obra. La cantidad que constituye la fianza será reembolsada íntegramente por la Asociación al propietario siempre que:

- a) No se haya ocasionado deterioro alguno en vialidades, banquetas al frente de su obra ni en las calles colindantes.
- b) Se hubiere recogido el escombros en caso de haberlo dejado sobre la banqueta de los terrenos colindantes de la propia obra.
- c) No se hubiere omitido dejar limpias las calles y las banquetas en el Fraccionamiento.

ARTÍCULO 29.- 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 la brevedad.

ARTÍCULO 30.- Para el desarrollo de una obra, el titular o su responsable de obra deberá contratar desde su inicio, la instalación de letrinas o sanitarios ambulantes, siendo de uno por cada 12 trabajadores. En caso de que uno o varios trabajadores de obra utilicen lotes de terreno del Fraccionamiento para efectuar necesidades fisiológicas, se aplicará una sanción al titular o a la persona que detente algún derecho conferido por éste, misma que será determinada por el Consejo Directivo de la Asociación, pudiendo representar hasta la clausura de la obra en caso de reincidencia de esta situación.

ARTÍCULO 31.- 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.

La reparación de los eventuales daños que pudieran causar con sus derrames las mencionadas “Ollas” correrá por cuenta del propietario de la obra y deberán cubrirse en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la fecha en que la Asociación lo requiera por escrito.

ARTÍCULO 32.- La maquinaria pesada deberá acceder al Fraccionamiento exclusivamente en plataformas adecuadas o rodando sobre neumáticos, en caso de que se generen daños al pavimento el resarcimiento de éstos correrá por cuenta del propietario de la obra.

ARTÍCULO 33.- 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 sólo el tiempo mínimo necesario de maniobra para despejarla debiendo recabar 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.

ARTÍCULO 34.- 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 35.- 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.

ARTÍCULO 36.- El titular no dejará que se acumule cascajo, basura o desperdicio en su obra por más de ocho días. En caso de incumplimiento a esta disposición, la Asociación procederá a su desalojo por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 37.- Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública ejecutando, bajo responsabilidad del director de la obra los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

ARTÍCULO 38.- Los titulares de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días naturales estarán obligados a limitar sus

predios, respecto de la vía pública utilizando cercas o bardas; asimismo, deberán clausurar los vanos que fueren necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción. Cuando se interrumpa una excavación por un periodo mayor de dos semanas se tomarán las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación y se deberá instalar el señalamiento adecuado para evitar la presentación de accidentes.

ARTÍCULO 39.- Las protecciones para las obras en general serán:

a) *Rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios.-* Éstas no deberán obstaculizar o interrumpir el paso ni causar molestias a los transeúntes.

b) *Barreras.-* Éstas se colocarán cuando se efectúen obras de pintura, limpieza o de similar naturaleza y deberán removerse al suspender al trabajo diario. Irán pintadas de color amarillo y tendrán leyendas de precaución.

ARTÍCULO 40.- Los titulares se encuentran en la obligación de reparar el deterioro a banquetas, guarniciones, cunetas, calles, registros, redes de servicios u otra instalación u obra del Fraccionamiento que se genere por la ejecución de alguna obra, para lo cual dispondrá de un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día en que el Consejo Directivo se lo requiera por escrito.

ARTÍCULO 41.- Se procurará mantener los árboles importantes en cada predio, en caso de existir éstos. Cuando sea necesario derribar árboles, el propietario recabará el permiso correspondiente y se tomarán las medidas que el Consejo Directivo estime conveniente a este respecto.

En caso de que la vegetación interfiera la vista de ciertas zonas, deberá efectuarse una poda razonable del follaje sin dañar la estructura de los árboles.

Los titulares de cada lote de terreno tienen derecho a desarrollar y conservar la vegetación en las áreas verdes de su propiedad con árboles, enredaderas, arbustos, cubrepisos u otros similares, de conformidad con los requerimientos estéticos y funcionales de cada caso, misma que contribuya a lograr una imagen armónica del Fraccionamiento, siendo obligatorio mantener en condiciones óptimas las mencionadas áreas verdes.

ARTÍCULO 42.- La fuente luminosa de cualquier alumbrado exterior de las construcciones deberá ocultarse de las propiedades vecinas y, en ningún caso, deberá obstaculizar la iluminación o cambiar la fisonomía del Fraccionamiento, no debe dar directamente a vialidades ni dirigirse a la altura de los ojos de los peatones ni de los conductores de vehículos, así como tampoco debe constituir un peligro para los transeúntes.

ARTÍCULO 43.- Es recomendable que las áreas de estar y comer se encuentren abiertas y con ventilación cruzada.

En el caso de sistemas integrales de aire acondicionado, los ductos y aparatos no deberán ser instalados ni visibles en la fachada, éstos deberán estar ocultos tanto en la casa de que se trate como a los de los predios contiguos.

Las habitaciones destinadas a alcobas, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas.

ARTÍCULO 44.- Los titulares de predios baldíos dentro del Fraccionamiento deberán, en tanto no construyan en el mismo, delimitarlos así como mantenerlos libres de escombros y basura, adecuadamente drenados, evitando la insalubridad.

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

Los titulares de las edificaciones deberán pagar una cuota de mantenimiento mensual o anualizada misma que cubrirá los gastos que se generen por conceptos de corte y podado, limpieza, alumbrado, vigilancia y jardinería de áreas comunes, actividades éstas que, al efectuare debidamente, mantienen la plusvalía del Fraccionamiento.

Quedan prohibidas instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualesquiera que sea el uso que se pretenda darles.

ARTÍCULO 45.- El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada inmueble.

ARTÍCULO 46.- Todo titular será responsable de que las obras que se ejecuten en su inmueble no afecten los elementos y terrenos de las unidades particulares vecinas, áreas de uso común o de la vía pública.

Cada titular deberá vigilar que no se alteren las condiciones de estabilidad de taludes, muros de contención, instalaciones y construcciones en general, para lo cual deberá previamente efectuar consulta dirigida al Departamento Técnico.

ARTÍCULO 47.- Durante el proceso de construcción de obras y previo al inicio de las mismas, el titular deberá solicitar el Departamento Técnico la toma de agua y deberá contar con el contrato de suministro de energía eléctrica mediante el cual se garantice el suministro de energía que requerirá la propia obra.

Queda estrictamente prohibido hacer conexiones temporales a la energía de otro predio o del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 48.- Cuando por causa justificada se interrumpa una excavación, relleno o demolición de alguna obra en construcción por un período mayor a siete días naturales, se tomarán las medidas necesarias para evitar que se presenten movimientos de tierra que puedan dañar a las construcciones y predios colindantes, así como a las instalaciones de la vía pública colindante. Se tomarán las precauciones necesarias para la protección y seguridad de las personas y se instalarán los señalamientos adecuados para evitar accidentes, tanto en agua como en tierra.

ARTÍCULO 49.- Para permitir la infiltración del agua al subsuelo y evitar la producción de polvos, el área libre de construcción deberá permanecer ajardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial. Para el caso de los pavimentos hidráulicos y asfálticos, se construirán las obras que permitan captar las aguas pluviales y reutilizarlas o filtrarlas al subsuelo.

TÍTULO III.- DEL TRÁNSITO VEHICULAR EN EL FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 50.- Los titulares o cualquier persona que por cualquier título detente la posesión, uso, goce o disfrute de casa habitación en el Fraccionamiento, al circular con vehículo en las calles y avenidas, deberá respetar la dirección o sentido de la circulación que se establece en los señalamientos viales. Asimismo, se deberán respetar los límites de velocidad máxima para la circulación vehicular los cuales son de 40 kms/hr en las avenidas y 20 kms/hr en las calles.

ARTÍCULO 51.- Cualquier persona que tenga conocimiento de violación alguna a lo previsto por el artículo anterior, podrá por escrito hacerlo del conocimiento del Consejo Directivo 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 que el mismo Consejo determinará y le notificará en su domicilio.

ARTÍCULO 52.- En caso de que, derivado de la violación al artículo 50, el infractor tuviere tres sanciones impuestas a su cargo por el Consejo Directivo, éste 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 el Consejo.

TÍTULO IV.- DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

ARTÍCULO 53.- Los costos y gastos propios y específicos de cada lote, tales como consumos de electricidad, teléfono, servicios de televisión por cable y cualquier otro similar y 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 54.- Estarán obligados al pago de cuota mensual, constante y consecutiva todos los propietarios de lotes de terreno, así como los propietarios de viviendas unifamiliares, condominales y conjuntos habitacionales que se encuentren instalados en el interior del Fraccionamiento Playas del Conchal ubicado en el municipio de Alvarado, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

ARTÍCULO 55.- El pago de las cuotas que por mantenimiento se generen deberá ser cubierto en igualdad de condición por parte del fraccionador, respecto de los terrenos que se encuentren pendientes de enajenación en la Primera y Segunda Etapas del Fraccionamiento Playas del Conchal.

ARTÍCULO 56.- La cuota generada por concepto de mantenimiento deberá pagarse en el Fraccionamiento Playas del Conchal, precisamente en las oficinas que ocupa el Área o Caseta de mantenimiento o en el lugar en que llegaran a ser instaladas éstas, encontrándose dichas cuotas acordes a los costos que a continuación se indican:

TABULADOR AUTORIZADO (VIGENCIA 2005-2009)

DESCRIPCIÓN	MONTO DE LA CUOTA MENSUAL
Casas habitación con superficie menor a 300 m2	\$450.00
Casas habitación con superficie de 301 m2 a 500 m2	\$600.00
Casas habitación con superficie mayor a 500 m2	\$700.00
Terrenos con superficie menor a 300m2	\$200.00
Terrenos con superficie de 301 m2 a 500 m2	\$250.00
Terrenos con superficie de 501 m2 a 900 m2	\$300.00

ARTÍCULO 57.- Con independencia del pago de la cuota arriba detallada el propietario del lote de terreno en el que sea inexistente alguna construcción 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 el Fraccionamiento en donde se localiza.

ARTÍCULO 58.- En caso de incumplimiento en el pago de la cuota por mantenimiento del Fraccionamiento por más de dos ocasiones consecutivas ocasionará en primera instancia que el residente moroso sea amonestado con el retiro inmediato del servicio de recolección de basura y, en caso de reincidencia, la generación de un pago adicional equivalente al 50% (cincuenta por ciento), respecto de la cuota aplicable según el caso particular de dicho moroso. Se considerará *reincidencia* el incumplimiento en el pago de la cuota por más de dos ocasiones.

ARTÍCULO 59.- Al momento de reportar el Comité Técnico de Inmobiliaria Marcela, S.A. de C.V. al Consejo Directivo de la Asociación alguna operación de adquisición de lote y/o casa, el adquirente, o bien, el propietario de éstos deberán requisitar un compromiso de pago de las cuotas, mismo que hará las veces de título de crédito en la modalidad de pagaré; el cual, en caso de incumplimiento deberá hacerse efectivo según el procedimiento ejecutivo mercantil contemplado en el Código de Comercio vigente al momento de generarse el incumplimiento.

ARTÍCULO 60.- El pago de las cuotas a que alude este Reglamento deberá ser cubierto por los adquirentes, propietarios y/o poseionarios de lotes, viviendas unifamiliares, condominales y/o conjuntos habitacionales, incluyendo las torres de departamentos, dentro de los primeros cinco días de cada mes estipulando como lugar de pago provisional, la Oficina o Caseta de Mantenimiento localizada en la entrada del propio Fraccionamiento. Al realizar el pago de su cuota mensual por mantenimiento, el adquirente, propietario y/o poseionario del inmueble deberá exigir el recibo de pago de cuota correspondiente que el Consejo Directivo de la Asociación le extenderá cumpliendo dicho recibo con la serie de requisitos fiscales que para tales efectos marca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ARTÍCULO 61.- La cantidad recaudada por concepto de cuotas será destinada al mejoramiento y eficientización de los servicios de alumbrado público, recolección de basura, vigilancia, reforestación de árboles, jardinería, mantenimiento de las redes de agua potable, consumo de agua potable, mantenimiento de las instalaciones hidráulicas y sanitarias así como del pago del suministro de energía eléctrica, sistemas de seguridad, papelería necesaria para la publicidad, emisión de boletines informativos, impresión de recibos fiscales, adquisición y mantenimiento de las unidades para patrullaje y vigilancia en la zona del Fraccionamiento y en general para

todo aquello que pueda generar un beneficio adicional a los que el Fraccionador proporciona de manera regular.

ARTÍCULO 62.- En los meses de MAYO y DICIEMBRE de cada año, el Consejo Directivo de la Asociación convocará a una Asamblea General Extraordinaria, cuyo único tema será el relativo a la rendición de cuentas y aplicación de los fondos recaudados por concepto de cuotas pagadas por los adquirentes, posesionarios, propietarios, constructores, así como por la propia inmobiliaria.

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 63.- 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 64.- Todos los avisos que deban darse de acuerdo con el presente Reglamento, serán dirigidos a los titulares de lotes, 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 llegado al domicilio señalado.

Las notificaciones que deban hacerse por parte de los particulares al Consejo de la Asociación deberán efectuarse en el domicilio que se señale por la Asociación y en el horario de 9:00 horas a 18:00 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 65.- En caso de controversia entre los titulares, o bien, entre cualquier titular y la Asociación, previo al ejercicio de cualquier acción, las partes involucradas deberán someter dicha controversia al Consejo de la Asociación, para que ésta en vía de conciliación, proponga a las partes una fórmula para la resolución de la

controversia de que se trate. El Consejo 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 que las partes no llegaren, 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 66.- 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 corresponderles por razón de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otra circunstancia.