

# HIGH TIDE

## ASSOCIATES

Real Estate Services • Brokerage • Regime & Association Property Management

### ASOCIACIÓN DE DUEÑOS DE PROPIEDAD, INC.

#### THE VILLAS AT OLD SOUTH

#### REGLAS Y REGULACIONES

Revisado 8 Marzo 2017

The Villas at Old South (la "Comunidad") han sido operadas previamente como una Comunidad de desarrollo inmobiliario, de alta calidad, dedicada a arriendos residenciales. Algunas Reglas y Regulaciones se han adoptado para obtener esos resultados. La Asociación de Dueños de Propiedad de The Villas at Old South (La "Asociación"), por medio de su Junta Directiva y por medio de la Compañía de Manejo de The Villas at Old South (El "Agente de Manejo") harán todo lo posible para dar servicio pronto y eficiente para mantener una Comunidad de primera clase. Cada Dueño, su familia, ocupantes, invitados, e inquilinos están de acuerdo en que observarán y obedecerán todas las Reglas y Regulaciones y que le ayudarán a la Asociación a mantener esta Comunidad como un lugar atractivo para vivir. Cualquier gasto de la Asociación que sea relacionado con cualquier violación de las Reglas y Regulaciones puede ser cargado al Dueño como Gasto Común, en la forma de un Cargo Específico, como se define en la Escritura Matriz (Master Deed) que establece la Comunidad.

ADVERTENCIA: ESTAS REGLAS AND REGULACIONES SON PARTE DE LA ESCRITURA MATRIZ (MASTER DEED) Y CADA DUEÑO Y/O INQUILINO TIENE LA OBLIGACIÓN DE OBSERVARLAS. LOS TÉRMINOS EN MAYÚSCULAS QUE APARECEN AQUÍ TIENEN EL MISMO SIGNIFICADO QUE TIENEN EN LA ESCRITURA MATRIZ (MASTER DEED), A NO SER QUE SE LES DE UN SIGNIFICADO DIFERENTE AQUÍ.

#### 1. ENTRADAS, VENTANAS, PATIOS, BALCONES, Y ALMACENAJE

- a. Las aceras y los pasillos de entrada no podrán ser obstruidos por los Dueños o los Residentes, o usados de cualquier manera que no sea para entrada o salida exclusivamente.
- b. Ningún vehículo se puede poner dentro de ningún edificio, o ser puesto sobre el césped (grama), y no puede obstruir ninguna entrada de coches (driveways), aceras, o pasillos de entrada.
- c. Céspedes (gramas) y otras áreas comunes tienen que estar libres de muebles, bicicletas, juguetes, basuras, etc.
- d. No se permite tirar basura en ninguna parte. Esto incluye: colillas de cigarrillo o tabaco, botellas, canecas o latas de refrescos, envoltorios o cualquiera otra basura que no se puede dejar en los terrenos de la propiedad a ninguna hora del día o de la noche.
- e. Ningún anuncio, ropas, sábanas, cobijas, tapetes, sarapes, etc. se pueden colgar de las ventanas, pasamanos, porches o terrazas, o secarlas en los jardines o en tendederos de ropa.
- f. No se permite ninguna modificación o alteración exterior, incluyendo tendederos de ropa, buzones de correo, invernaderos, casetas para perros, o cercas de ninguna clase.
- g. Coberturas de plástico u otro material cualquiera no se pueden poner en las ventanas o en el exterior de ningún edificio.
- h. No se permiten mosquiteros (screens) adicionales, con excepción de mosquiteros para patios o balcones, los que requieren la aprobación de la Junta Directiva o del Agente de Manejo de la Propiedad.

- i. Ningún producto o material, de ninguna clase o descripción, que sea inflamable, o que pueda aumentar el riesgo de incendio, se puede poner en almacenaje o llevarlo a áreas de almacenaje. Guardar cosas en las áreas de almacenaje será bajo la responsabilidad directa y exclusiva del Dueño o el Residente, el que asume todos los riesgos inherentes.
- j. Para poder dar una apariencia uniforme y atractiva, todas las cortinas, persianas, o cubiertas de ventanas tienen que ser en blanco, o forradas en blanco.
- k. Los patios y los balcones no se pueden utilizar para el almacenaje de cajas, basura, equipo de atletas, muebles de casa, o productos de limpieza. La Junta Directiva tiene, a su discreción, el poder de decidir que es apropiado para los balcones y patios.
- l. Todos los muebles para patios tienen que ser muebles para patios. Por ejemplo, no se permiten: mesas de cocina o comedor; sillas; sillas de playa; sillas plegables; sofás, o futones.
- m. Fuegos de pólvora; petardos o papeletas no están permitidos dentro de la propiedad.
- n. Antenas de televisión, receptores de radios, o cualquier dispositivo similar no pueden estar puestos o instalados en ningún edificio, con excepción de los permitidos en la Escritura Matriz (Master Deed). Las antenas parabólicas están permitidas solamente con la aprobación previa del Agente de Manejo de la Propiedad. El Dueño o inquilino tiene que adherirse a las restricciones del Agente de Manejo de la Propiedad con respecto al tamaño y localización de la antena parabólica.

## 2. **PISCINA**

- a. El Dueño o el inquilino es responsable por las acciones de sus huéspedes y deben estar con ellos mientras ellos usan la piscina. El costo de daños a la propiedad que puedan resultar de las acciones del Dueño, inquilino, o huésped será cargado al Dueño y se debe pagar como un Cargo Específico.
- b. Todos los niños de menos de 16 años de edad tiene que estar acompañados de un adulto cuando estén en el área de la piscina.
- c. Todas las personas que estén usando la piscina, o la área de la piscina, lo hacen a riesgo propio y tienen la sola responsabilidad por cualquier accidente o daños corporales en conexión con ese uso y de acuerdo con todas las Reglas y Regulaciones.
- d. Todos los objetos de vidrio están prohibidos en la área de la piscina.
- e. Los Dueños o Residentes tiene que obedecer las reglas que aparecen en los afiches de notificación en la área de la piscina.
- f. La horas de operación de la piscina son de 9:00 AM a 9:00 PM.
- g. Vestidos de baño apropiados se requiere a todas horas.
- h. Las mascotas no están permitidas en la piscina, o en la área de la piscina, a ninguna hora.

## 3. **MOLESTIA A OTROS RESIDENTES**

- a. El volumen de todos los radios, televisores, equipos electrónicos, etc. se tiene que bajar hasta el punto en que no moleste y donde no disturbe en forma irrazonable a otros Dueños o Residentes.
- b. Ningún instrumento musical (guitarras, tambores, saxofones, trompetas, etc.) se pueden tocar en ninguna unidad a ninguna hora, día o noche. El Dueño, su familia, y sus huéspedes tienen que mantener el orden dentro de su unidad y en todos los lugares de la Comunidad, y no podrán hacer o permitir ningún ruido alto o impropio, o que de cualquier otra manera, perturbe a otros Dueños y/o Residentes.
- c. Los estéreos de los vehículos se tienen que mantener a un volumen razonable a toda hora, como lo determine el Agente de Manejo de la Propiedad. Como cortesía, no se permiten estéreos altos entre las 9:00 PM y las 9:00 AM. Por favor, mantenga el ruido a nivel mínimo dentro de estas horas.
- d. Los Dueños y/o Residentes tienen que hacer todo lo posible para evitar que los altoparlantes de sus estéreos estén colocados directamente sobre el suelo o contra un muro de tal manera que causen vibraciones que pasen de su unidad a la del vecino inmediato.
- e. Los Dueños y/o Residentes son responsables por la conducta de sus huéspedes y/o invitados.
- f. Los Dueños y/o Residentes tienen que mantener velocidades seguras dentro de la propiedad, a toda hora, y tienen que ejercer cuidado con los peatones.

#### 4. **DAÑOS INNECESARIOS**

- a. Los Dueños y/o Residentes son responsables por cerciorarse de que su unidad está cerrada y segura una vez que salgan de ella. Esto quiere decir: cerrar las ventanas; cerrar todas las canillas de agua; apagar todos los aparatos eléctricos que no estén en uso, y cerrar todas las puertas de entrada para evitar daños causados por el agua, incendio, tormentas, lluvia, nevadas, vandalismo, robo, y otras clases de daño o pérdida. Los Dueños y/o Residentes son responsables por mantener calefacción adecuada en su unidad en el invierno para prevenir que las tuberías de agua se congelen, y por mantener aire acondicionado en el verano para prevenir daños causados por exceso de humedad.
- b. Los Dueños y/o Residentes son responsables por cualquier daño que resulte de la manipulación indebida o del mal uso del sistema de rociadores contra incendio. La manipulación indebida o el mal uso del sistema de rociadores contra incendio incluye, pero no está limitada a, colgar cualquier cosa de los aspersores.
- c. Los árboles y arbustos (hedges) son parte vital y de alto valor para la Comunidad y cada Dueño y/o Residente y sus huéspedes o visitantes son responsables por daños tales como cortarlos, recortarlos (podarlos), o cualquier otro daño que puedan causar a las áreas verdes de la Comunidad.
- d. En caso de apagones de luz eléctrica, la Junta recomienda que usen linternas en lugar de velas prendidas.

#### 5. **BASURA**

- a. Toda la basura se tiene que colocar en el compactador de basura que la Asociación suministra. No se permite el depósito de basura en ninguna otra área.
- b. Bote su basura regularmente ya que esta puede atraer roedores e insectos si se deja sin botar. Los Dueños y/o Residentes son responsables por toda clase de limpieza, incluyendo botar la basura o escombros de cualquier área que hayan usado para una fiesta o reunión.
- c. Si la Asociación encuentra que tiene que botar su basura, una multa de US\$25.00, por cada bolsa, o un costo de US\$50.00 por cosas grandes será cargada y se tiene que pagar como un Cargo Específico.
- d. Cajas de cartón usadas en trasteos, o empaques similares, se tienen que botar fuera de la Comunidad, bien sea siendo llevadas a una estación de reciclaje o a una estación de desecho.
- e. Cualquier persona que ponga basura que no esté relacionada con lo que se necesita en una unidad está sujeta a una multa acumulativa de hasta US\$500.00 por cada violación.

#### 6. **COLCHONES DE AGUA**

- a. Los Dueños y/o Residentes no pueden tener ningún tipo de colchones de agua en su unidad sin el permiso previo, por escrito, de la Junta.
- b. Los Dueños y/o Residentes son responsables directamente por cualquier clase de daño que ocurra en su unidad, o la unidad vecina, causado por el uso de un colchón de agua.
- c. Los Dueños y/o Residentes tienen que suministrar certificado válido de Seguro de Dueño si se solicita permiso para colchón de agua.

#### 7. **MASCOTAS, SI TIENE ALGUNA**

- a. Se permite que los Dueños y/o Residentes tengan en su unidad, perros, gatos, o cualquiera otra mascota común, pero no puede exceder dos (2) en total. El Dueño de la Unidad tiene que aprobar si la mascota, o mascotas, están permitidas en su Unidad.
- b. No se permite que perros o gatos corran a ninguna hora por fuera de la unidad, si no están restringidos por una correa o trailla. Los perros y los gatos tienen que estar restringidos por una correa o trailla, a cualquier hora, cuando estén por fuera de una unidad. Los Dueños y/o Residentes son responsables por limpiar los desechos de sus mascotas. Se cobrará una multa de US\$75.00 por la primera violación, y una multa de US\$150.00 por cada violación subsiguiente.
- c. No se permiten mascotas en la piscina o en ninguna otra áreas de recreación.
- d. Acuarios de más de 25 galones están prohibidos si no se tiene autorización previa de la Junta.
- e. Las mascotas no se pueden amarrar de ninguna cosa fuera de la Unidad y dentro de la Comunidad, a ninguna hora, ni se pueden dejar sin ponerles cuidado en patios o balcones.

- f. Los Dueños y/o Residentes se comprometen a pagar todos los costos relacionados con la reparación de cualquier y todos los daños causados por su mascota, o mascotas. Si una mascota hace que la Asociación incurra cualquier costo, el Dueño de la mascota es responsable por el costo total. El costo por daños causados por una mascota tiene que pagarse como un Costo Específico.
- g. Bajo ninguna circunstancia se permite que una mascota constituya una molestia para otro Dueño y/o Residente.

## 8. SEGURO DE CONDOMINIO

a. Los Dueños son responsables y se les insta a que compren seguro de propiedad comprensivo contra todo contratiempo, incluyendo, pero no limitado a, seguro de propiedad personal, o propiedad de otros, protección contra, o pérdida, causada por robo, vandalismo, rebosado y/o escapes de tuberías, las que incluyen calefacción o líneas de condensación del aire acondicionado, incendio, tormentas de viento, huracanes, granizo, o inundaciones. Seguro contra escapes de ventanas, puertas, vapor, nieve, hielo, agua corriente, tronzado de tubos de drenaje, filtraciones, rebosado de agua o de aguas residuales en la propiedad de la cual la Unidad del Dueño forma parte. Todos los Dueños y/o Residentes son responsables por cualquier daño que causen en otra Unidad.

Regulación de Parqueadero (Estacionamiento) de Acuerdo con los Estatutos de Villas at Old South

## 9. PARQUEADERO (ESTACIONAMIENTO)/VEHICULOS

Ningún (a) vehículo abandonado o inoperable; (b) remolques (tréilers; (c) casas móviles; (d) motocicletas; (e) bicicletas motorizadas; o (f) karts motorizados se puede parquear (estacionar) en ninguna parte de la Comunidad. Los números de carros permitidos por unidad son como sigue:

- 1 Habitación: dos (2) carros por unidad
- 2 Habitaciones: dos (2) carros por unidad
- 3 Habitaciones: dos (2) carros por unidad

Todos los vehículos tienen que estar parqueados, en sus espacios designados, dentro de las áreas de parqueadero (estacionamiento) dentro de la propiedad. No habrá almacenaje o parqueadero de ninguna casa móvil, remolques (tréilers), con ruedas o sin ellas, casas motorizadas, tractores, camiones (a no ser que sean camionetas), camperos, camperos o tréilers motorizados, motocicletas, bicicletas motorizadas, karts motorizados, o cualquiera otra forma de transportación que no sea un carro o una camioneta.

Todos los vehículos tienen que estar registrados con la Gerencia antes de que se puedan parquear (estacionar) en la propiedad. Se considera que un vehículo está abandonado si no tiene placas vigentes, registro vigente, seguro vigente, etiqueta de estacionamiento vigente, o si no se ha manejado en una calle pública por lo menos una vez dentro de un período de treinta (30) días. Absolutamente, no se permite que ningún vehículo comercial esté parqueado (estacionado) en el parqueadero (estacionamiento) durante la noche

Parqueadero (Estacionamiento) a Largo Plazo para los Dueños. Los Dueños que son residentes de tiempo parcial y dejan sus vehículos en espacios designados para parquear (estacionar) tienen que tener etiquetas de estacionamiento vigentes y tienen que notificar a la Gerencia de las fechas en que dejarán el vehículo, la descripción del vehículo, y el número de la placa.

No se permite que, por ningún motivo, los vehículos de los Residentes tengan anuncios comerciales o anuncios de PARA LA VENTA en ellos.

No se permite parquear en el césped. Cualquier vehículo parqueado (estacionado) en el césped está sujeto a advertencia o a ser remolcado.

Pases para Invitados: Los pases para invitados se dan para los invitados de los dueños o residentes. Los pases se dan para visitas cortas y no se pueden considerar como sustitución en lugar de las etiquetas de parqueadero (estacionamiento) vigentes.

10. **OBEDENCIA DE LOS INQUILINOS**

Se requiere que todos los inquilinos obedezcan las Reglas y Regulaciones y la Escritura Matriz (Master Deed). Este requisito tiene que aparecer en todos los contratos de arrendamiento entre el Dueño y el Inquilino.

11. **SI LA GERENCIA NO TOMA ACCIONES**

Si la Asociación, por medio del Agente de Manejo de la Propiedad, no insiste en la obediencia estricta de estas Reglas y Regulaciones, esto no quiere decir que exista una excusa de cualquier violación, o que exista una excusa del derecho de

la Asociación de hacer que exista obediencia estricta de todas los requisitos y condiciones de estas Reglas y Regulaciones.

12. **COMUNICACIONES CON LA GERENCIA**

El Dueño se compromete a comunicarse con la Asociación, y en ejercer su conducta con la misma, de acuerdo con las leyes, con cortesía, y de una manera razonable, en lo que incluye, pero no está limitado a: agentes de arriendo, empleados de la Asociación, personal de mantenimiento, contratistas independientes, y vendedores empleados por la Asociación, y con todos los otros Dueños, ocupantes, huéspedes o invitados. Ningún Dueño debe comportarse en forma abusiva, bien sea verbal o físicamente, o de ninguna manera de intimidación o agresión, contra la Asociación, sus agentes, empleados, o vendedores, o contra cualquier otro Dueño, ocupante, huésped, o invitado, u otra persona cualquiera. Se prohíbe estrictamente que ningún Dueño produzca o distribuya cualquier tipo de publicidad negativa. Si se le pide que se salga de la oficina de la Asociación o de la Oficina de Arrendamiento, el Dueño se compromete a hacerlo prontamente y continuar por escrito cualquier trámite que quede pendiente.

13. **PERMISO O CONSENTIMIENTO DE LA GERENCIA**

Si cualquier requisito y condición de estas Reglas y Regulaciones requiere el permiso o consentimiento, por escrito, de la Asociación como condición de cualquier acción del Dueño, el dicho permiso o consentimiento se puede dar o negar a discreción única de la Asociación, y puede tener condiciones que la Asociación considere apropiadas y estará en efecto solamente, y siempre y cuando, el Dueño cumpla con tales condiciones. Además, cualquier permiso o consentimiento, por escrito, que dé la Asociación al Dueño puede ser modificado, revocado, o retirado por la Asociación en cualquier momento, bajo la sola discreción de la Asociación, y una vez que el Dueño sea notificado por escrito.

14. **CAMBIOS FUTUROS**

Estas Reglas y Regulaciones están sujetas a cambios de cuando en cuando como se establece en la Escritura Matriz (Master Deed). La Junta tiene el derecho para, y el poder de, enforzar las Reglas y Regulaciones que estén en efecto, y tomar las decisiones finales con respecto a violaciones y disputas que se relacionen con ellas. La Junta puede hacer cambios de cuando en cuando a las Reglas y Regulaciones por medio de adiciones o supresiones. Estos cambios tendrán efecto inmediatamente una vez que se pongan las Nuevas Reglas y Regulaciones en la puerta de la oficina o cuando se entreguen a los Dueños y/o Residentes.

15. **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Los Dueños tienen que registrar sus contratos de arrendamiento dentro de la primera semana en la que el inquilino tomo posesión de su unidad, o el Dueño estará sujeto a una multa.

16. **ARRENDAMIENTO DE CONDOMINIOS**

a. Solamente se le permite a cada Dueño y/o Residente tener dos (2) personas en cada habitación (cuarto) por unidad.

- b. El inquilino le tiene que dar una copia del contrato de arrendamiento, legalmente ejecutado, al Gerente del Régimen una semana antes de que ocupe la unidad o será multado.
- c. Todos los inquilinos tienen que leer y firmar una copia de las Reglas y Regulaciones.
- d. Todos los inquilinos tienen que registrar sus carros con la Gerencia.
- e. Cada Dueño tiene la obligación de hacer que el arrendatario y otros ocupantes de su Condominio cumplan y obedezcan todas los requisitos y condiciones de las Reglas y Regulaciones, no cumplir con esto puede, a la sola discreción de la Junta, convertirse en la imposición de un cargo o de una multa hasta de US\$500.00, cargada al Dueño del condominio, por cada vez que esto suceda. El período mínimo de arrendamiento será de doce (12) meses. Solamente los Dueños de Old South pueden arrendar sus condominios. Absolutamente no se permite el sub-arrendamiento.

17. **ESTRUCTURA DE LAS MULTAS POR VIOLACIÓN DE LAS REGLAS**

- a. Violaciones que no tengan que ver con el Departamento de Policía:

Primera violación de una Regla recibirá una Carta de Advertencia por escrito dada por el Gerente al Dueño y/o al inquilino.

Segunda violación de una Regla recibirá una Carta enviada por el Gerente al Dueño y/o al inquilino con una multa de US\$100.00.

Tercera violación de una Regla recibirá una Carta enviada por el Gerente al Dueño y/o al inquilino con una multa de US\$200.00 y una Advertencia con respecto al posible desalojamiento del Residente si este o esta no es el Dueño de la unidad, o si el o ella no vive en la unidad.

Cuarta violación de una Regla recibirá una Carta enviada por el Gerente al Dueño y/o al inquilino con una multa de US\$300.00 y una Advertencia con respecto al posible desalojamiento del Residente si este o esta no es el Dueño de la unidad, o si él o ella no vive en la unidad. Si el inquilino no es desalojado en la fecha indicada en la carta enviada por el Gerente al Dueño, el Dueño recibirá una multa de US\$100.00 por cada día que el inquilino resida en la unidad después de la fecha indicada de la carta.

- b. Violaciones que tengan que ver con el Departamento de Policía:

Primera violación de una Regla que tenga que ver con el Departamento de Policía recibirá una Carta de Advertencia enviada al Dueño y/o al inquilino.

Segunda violación de una Regla que tenga que ver con el Departamento de Policía, una carta será enviada al Dueño y/o al inquilino con una multa de US\$250.00. Si el Residente no es el Dueño de la unidad en la cual vive, una Carta de Desalojamiento será enviada al Dueño indicando que la próxima vez que se tenga que llamar a la policía por cuenta de su inquilino, nosotros le pedimos que desaloje al inquilino.

Tercera violación de una Regla que tenga que ver con el Departamento de Policía, una carta será enviada al Dueño y/o al inquilino con una multa de US\$500.00. Si el Residente no es el Dueño de la unidad en la cual vive, le pediremos al Dueño que desaloje al inquilino. Si el inquilino no es desalojado en la fecha indicada en la carta enviada al Dueño, el Dueño recibirá una multa de US\$100.00 por cada día que el inquilino continúe viviendo en su unidad.