

Reglas y Regulaciones de la Asociación de Villas At University Square Condominium

Bajo los documentos del condominio, la Junta de Directores de la Asociación de Villas at University Square Condominium, es responsable de establecer y hacer cumplir las Reglas y Regulaciones y los dueños de las unidades son responsables de velar de que las Reglas y Regulaciones sean observadas por sus familias, invitados, visitantes, arrendatarios y otras personas sobre la que ellos ejerzan control y supervisión. Estas reglas son obligatorias para todos los dueños de las unidades, y pueden ser modificadas, añadidas o derogadas en cualquier momento por la Junta de Directores. El incumplimiento de cualquiera de las siguientes reglas y reglamentos puede resultar en multas monetarias y/o en acción legal.

Uso y responsabilidades básicas

- 1-El condominio se utilizará como residencia unifamiliar solamente
- 2-Las áreas y los elementos comunes se utilizarán de manera, que respeten los derechos de los otros propietarios de las unidades. Las canchas de tenis (actualmente el parque) está controlado por regulaciones y su uso se limita a las horas entre 8:00 A.M. y 8:00P.m. No serán utilizadas El parque no será usado fuera de las horas mencionadas sin el consentimiento expreso y por escrito de la Junta Directiva de la Asociación.
- 3-Ninguna parte de cualquier unidad puede ser alquilada, intercambiada, ni se establecerá ningún comercio, negocio, profesión u otro tipo de actividad comercial, ni tampoco dichas actividades podrán ser conducidas en o desde ninguna unidad.
- 4-Una unidad no puede ser dividida o subdividida para propósitos de venta o arrendamiento.
- 5-Un residente no puede hacer ningún uso de una unidad que viole la ley, ordenanza o reglamentación de cualquier organismo gubernamental que tenga jurisdicción en el mismo
- 6-Un residente no puede permitir que nada se haga o se mantenga en su unidad que pueda aumentar las tasas de seguro en la unidad, los elementos comunes, o cualquier parte del condominio, o que obstruya o interfiera con los derechos de los residentes.
- 7-Ningún residente puede hacer reparaciones a la plomería o al cableado eléctrico dentro de una unidad, excepto por plomero o electricista con licencia. Las reparaciones de Plomería y Electricidad dentro de una unidad, serán pagadas y serán la obligación financiera del propietario de la unidad. Se tiene que dar un aviso de 48 (48) horas a la compañía de Administración del Condominio previo a la reparación incluyendo si fuese necesario el cierre del agua que afectara a otras unidades.

8-El interior de una unidad no puede ser alterado de ninguna manera que afecte elementos estructurales del edificio o de sus instalaciones eléctricas, mecánicas, plomería sistemas de aire acondicionado, o cualquier área común o elementos comunes limitados sin el consentimiento previo por escrito de la Asociación.

9-Un residente permitirá a la Junta Directiva, o a los agentes y empleados de La Asociación entrar en su unidad con el fin de mantenimiento, inspección, reparación, sustitución de mejoras dentro de la unidad o elementos comunes, o en el caso de unidades amenazantes de emergencia o de los elementos comunes, o para determinar incumplimiento de las disposiciones de los documentos del condominio o de las Reglas y Regulaciones. Salvo en caso de emergencia, se entrará a la unidad, después de un preacuerdo con el residente o el dueño de la unidad.

10-El residente mantendrá en una manera limpia y sanitaria y reparará, la unidad y todas las superficies interiores dentro o alrededor de la unidad, incluyendo tales superficies como paredes, techos y pisos, sean o no parte de la unidad o áreas comunes, y pagará para las utilidades que se miden por separado de la unidad.

11-Un residente deberá cumplir con cualquier regulación sobre los niños que pueda ser establecida de cuando en cuando por la Asociación.

12-Ningún residente o propietario de la unidad dirigirá, supervisará, o de cualquier manera establecerá control sobre los empleados o contratistas de la empresa de Administración o de la Asociación.

13-Además de las normas mencionadas anteriormente, las restricciones que figuran en el artículo 13 de la Declaración de Condominio de la Asociación serán efectivas como regulaciones que gobiernan el uso de las unidades así como de las Propiedades del Condominio.

14-No se permitirá cocinar o hacer barbacoa en balcones o en áreas comunes del condominio.

15-No se permite ningún ruido perturbador, ya sea hecho por el propietario, la familia miembros, amigos, invitados, sirvientes o mascotas que interfieran con los derechos, comodidades o conveniencia de otros propietarios. Ninguna música ruidosa, música de instrumentos musicales, la radio o la televisión se usará en niveles tales que provoquen un molestar o interfieran con los derechos de uso y disfrute de la paz de los otros propietarios y su uso estarán prohibidos durante las horas de 11:00 P.M. y 8:00 A.M. o si ocurriera el mismo disturbio en otras horas que molestara a otros propietarios u ocupantes.

Seguridad

1-Las áreas de estacionamiento, aceras, entradas, pasajes, calles y todas las áreas comunes y los elementos comunes limitados, no pueden ser obstruidos o gravados o en cualquier tiempo usado para

cualquier propósito que no sea otro que para el estacionamiento o la entrada y la salida y de las instalaciones. Ni los carros de carga, plantas, bicicletas, triciclos, bicicletas motorizadas, motoras, patines de ruedas, patinetas, carros de compras, vagones, juguetes, bancos, las sillas, las tablas u otros objetos de la naturaleza similar se pueden almacenar en tales áreas.

A- El estacionamiento de automóviles inoperantes, barcos, vehículos recreacionales, remolques, vehículos comerciales, vehículos de trabajo, grúas o camiones está estrictamente prohibido y no será permitido.

2-Los niños serán la responsabilidad directa de sus padres o tutores legales, incluyendo la supervisión completa de ellos mientras estén dentro de la propiedad del condominio e incluye el completo cumplimiento por ellos de las Reglas y Reglamentos y de otras normas y reglamentos de la Asociación. El juego no será permitido en las áreas de estacionamiento. No se tolerarán ruidos fuertes.

3-Toda propiedad personal de los residentes será almacenada dentro de la unidad o en áreas de almacenamiento específicas que la Asociación podría proporcionar, en conformidad con las normas que rijan esas áreas de almacenamiento.

4-No se pueden colocar latones de basura, basura, suministros, botellas de leche u otros artículos en los balcones, ni puede cualquier ropa de vestir, telas, ropa, cortinas, alfombras, trapeadores o lavandería de cualquier tipo, u otros artículos pueden colgares de cualquier ventana, puerta, balcón, o exponerse en cualquier parte de las áreas comunes..

5-Las áreas comunes y limitadas se mantendrán libres y limpias de basura, escombros y otros materiales antiestéticos.

6-El residente no permitirá que nada caiga de una ventana, puerta o balcón, ni arrojará ninguna suciedad u otras sustancias en los pasillos o balcones, o en otro lugar en el edificio o en el suelo.

7-Ningún líquido inflamable, combustible o explosivo, producto químico o sustancia será guardada en una unidad o en áreas comunes o áreas limitadas, excepto aquellas que se requieren para el uso doméstico de la limpieza.

8-No se permitirá cocinar en ninguna terraza, balcón, área común, área limitada, excepto en las áreas que puedan ser designadas por la Junta de Directores.

9-Problemas de seguridad, incluidos intrusos y personas sospechosas o vehículos y actos de vandalismo, debe ser informado de inmediato a la policía del Condado Dade al 305-595-6263 así como la oficina de administración del Condominio al 786-888-8666.

10-Los solicitantes (piden dinero para caridad, política, otros motivos) no están autorizados en la propiedad del condominio en cualquier momento, excepto por la cita individual con un/unos residentes.

Basura

- 1-La basura de cualquier tipo, deberá estar bien aseguradas en bolsas y depositadas sólo en contenedores de basura apropiados (suministrados por el condado Dade).
- 2-Todas tipo de basura, desechos, se colocarán en Contenedores suministrados por el condado Dade
- 3-Los recipientes o contenedores de basura y reciclaje se tienen que guardar dentro del patio trasero de la unidad, todo el tiempo, excepto los días de recogido (martes y viernes). Se sacarán a partir de las 6: PM del día anterior de recogido y se guardarán hasta no más tarde de las 12: PM del día de recogido

Control Arquitectónico

- 1-No se alterarán, modificarán, cambiarán, repararán, sustituirán adornarán, quitarán, agregarán, extenderán, cerrarán o pintarán sin previo consentimiento escrito de la Asociación y de la hipoteca esto aplica a : áreas comunes, áreas comunes limitadas, cualquier parte exterior del edificio o unidad del condominio, u otras áreas accesorias del condominio y/o unidad, incluyendo pero no limitado a: balcones, patios, terrazas, áreas de estacionamiento ,paredes de balcones, techos, barandas, rejas y puertas.
- 2-Lo siguiente no deberá ser instalado, erigido, adjunto a, construido ,expuesto en las áreas comunes, en áreas limitadas o en cualquier porción exterior o fuera del edificio, unidad ,o cualquier área accesorial al condominio o a la unidad, son estas : toldos, cubiertas de patio, cortinas, cercas, canales, pabellones, protectores de la ventana, celosía o persianas contra huracán, antenas de radio o televisión o difusión de radio o dispositivos de recepción de aire o tipo antena, decoraciones de paisajismo (incluyendo árboles, arbustos u otras plantas), ventiladores, aire acondicionado o dispositivos de des humidificación , barras decorativas o de seguridad o puertas. Persianas protectoras de mosquitos y protectoras de huracanes se pueden instalar con la aprobación escrita previa de la Junta de Directores.
- 3-Lo siguiente no deberá: colgarse, exhibirse, , pintarse, inscribirse o fijarse en o sobre el exterior de una unidad, incluyendo ventanas y/o puertas corredizas de vidrio, de manera que sea visible desde el exterior de la unidad, sin el consentimiento previo por escrito de la Asociación: signos (incluyendo "para Venta "y para Alquiler), avisos, y anuncios, decoraciones, lavandería, prendas de vestir, toallas u otros objetos, excepto cortinas, persianas, u otros revestimientos de ventanas adecuados.
- 4-Un propietario de la unidad puede identificar su unidad con una plâca de tipo y tamaño aprobado por la Asociación. No se pueden mostrar letreros excepto "para la venta" o "alquiler" cuando sea aprobado por escrito, por la Asociación.

Estacionamiento

1-El área de estacionamiento es solo para automóviles que transportan pasajeros, no vehículos comerciales ni vehículos de trabajo, con registración regular, licencia válida y sello de estacionamiento válido. Se requiere autorización de la Junta de Directores previo estacionamiento de vehículos proporcionados por el patrono, u otro tipo de vehículo que muestre anuncio o logo de la compañía en la que el residente y/o dueño trabaje. La Asociación retiene el derecho de remolcar con grúa a vehículos impropios o ilegalmente estacionados, o estacionados en áreas no designadas incluyendo pero no limitado a: aceras o cruces de peatones, áreas de grama, área de contenedores de basura, cualquier área de grama o jardín del Condominio. El costo del remolque por la grúa lo asumirá el dueño o residente de la unidad.

2-No se permite el almacenamiento permanente o temporal de automóviles, motocicletas, bicicletas motorizadas, vehículos recreacionales, o cualquier otro vehículo de gasolina o propano, en el área de estacionamiento, terraza o patio.

3-Un vehículo que no puede ser operado por su dueño por no tener licencia o licencia expirada o sello de estacionamiento del condominio no puede permanecer en la propiedad del Condominio. No se permiten reparaciones mecánicas de ningún tipo dentro de la propiedad del Condominio, en ningún tiempo.

4-Estacionamiento de botes, vehículos recreacionales, vehículos de utilidad, remolques, vehículos comerciales, vehículos de trabajo, motocicletas, camiones, grúas son prohibidos estrictamente.

5-Un dueño no puede ni reasignar ni rentar su espacio de estacionamiento, excepto en conjunción con la venta o renta de su unidad.

6-Un dueño o residente no puede lavar o mandar a lavar su vehículo ni en el estacionamiento, vía de rodaje, ni áreas comunes.

Preparación para Huracanes

1-Cada dueño o residente que planea estar ausente de su unidad durante la temporada de Huracanes, debe prepara su unidad antes de su partida con:

- a) Remover todo mueble, planta y objeto de balcones, terrazas, patios.
- b) Designar a un individuo o firma responsable que cuide la unidad si la unidad sufriera daños por el huracán.
- c) Notificar a la empresa de Administración del condominio el nombre y teléfono del individuo o firma designada.

2-Los protectores de ventana para tormentas no pueden ser instalados sin el previo consentimiento escrito de la Asociación.

3-Los protectores de ventanas para tormentas no pueden estar expuestos excepto durante el huracán, el período de vigilancia de huracán y tienen que ser removidos 72 (setenta y dos) horas después del pasar el huracán.

Mascotas

1-Ningún dueño o residente puede tener una mascota (perro o gato) en la propiedad del Condominio, excepto con el previo consentimiento escrito de la Asociación y en concordancia con las Reglas y Regulaciones que pueden ser adoptadas de tiempo en tiempo por la Asociación.

2-En el evento en que un dueño o residente le es permitido por la Asociación tener una mascota en su unidad, en adición a las Reglas y Regulaciones que puedan ser adoptadas por la Asociación, está sujeta a las siguientes restricciones:

- a) El perro o gato no puede exceder de 35 (treinta y cinco) libras de peso
- b) La mascota no puede estar fuera de la unidad o edificio a menos que esté custodiado por su dueño con su correa que no exceda 6 (seis) pies de largo.
- c) La mascota debe ser caminada fuera de los predios de la propiedad del condominio. El dueño de la mascota tiene que recoger los excrementos que ésta hiciera dentro de la propiedad del condominio.
- d) el dueño de la unidad puede ser demandable por cualquier daño al edificio, piso, grama, escaleras, lozas, etc., causado por su mascota y el dueño de la unidad es responsable por el pago de los costos envueltos en la restauración o de cualquier daño a cualquier parte de la propiedad del condominio.
- e) El dueño de la unidad es el financieramente responsable de cualquier daño personal, o daño a la propiedad causado a otro dueño de unidad, ocupante, visitante o empleado del edificio o a cualquier persona del público por su mascota.
- f) El residente, por su cuenta tendría que sacar a la mascota de su unidad y/o de la propiedad del condominio por razón de ruido, Ladridos, o daños al edificio y/o al terreno o por quejas razonables por parte de otros residentes.
- g) Ninguna mascota u otro tipo de animal puede ser conservado por cualquier residente en ninguna parte de la propiedad del condominio que constituya un fastidio que irrazonablemente interfiera con la premisa del disfrute de la quietud por otros residentes.
- h) Pájaros pequeños domésticos y peces, tienen que ser conservados en la unidad.

i) **Ninguna mascota o animal puede ser alimentado fuera de cualquier unidad, o en la propiedad de la Asociación. Sin excepciones.**

j-Las reglas para las mascotas, serán estrictamente aplicadas.

K-Fallos en el cumplimiento de estas reglas puede resultar en multas monetarias y/o acciones legales.

Venta y Alquiler

1-Una unidad del condominio no puede ser vendida, transferida, o alquilada sin una previa Evaluación personal y un consentimiento escrito de la Asociación. La Asociación requiere de 30 (treinta) días para el proceso de aprobación.

2-La Asociación no está obligada a aprobar o consentir la venta, transferencia, renta de una unidad, donde la evaluación pertinente de dicha unidad, muestre que son delincuentes o donde el dueño de la unidad está en violación de las Reglas y Regulaciones de la Asociación o de la Declaración de Condominios.

3-El dueño de la unidad que desee vender, transferir, o rentar su unidad, debe antes de aceptar cualquier oferta a esos fines, enviar por escrito a la Junta de Directores una nota que contenga: los términos de la oferta recibida, y su deseo de aceptarla, el nombre y dirección de la personas(s) a quien la propuesta de venta, transferencia o alquiler se le ha hecho y cualquier otra información que la Junta de Directores solicite.

4-Ningun dueño de unidad puede hacer contrato de alquiler de la unidad por menos de 1 (uno) año.

5-Una vez tiene la aprobación de la Asociación el comprador con 30 (treinta) días laborales antes de la transferencia de la propiedad, proveer a la Asociación de copia del Registro de la Propiedad y la declaración de cierre.

6-En el evento que un dueño rente su unidad, sin el cumplimiento de los procedimientos contenidos en la Declaración de las leyes (By-laws) , o de las Reglas y Regulaciones de la Asociación o en el evento que un inquilino viole cualquier provisión contenida en dichos documentos de la Asociación, y del Condominio, la Asociación en su sola discreción y de parte del dueño de la unidad está autorizada a tomar acción legal para remover al inquilino de la unidad y de la propiedad del condominio y/o la Asociación puede tomar cualquier acción pertinente contra el dueño de la unidad o su inquilino. En cualquiera de tales eventos, la Asociación puede tener el derecho a recobrar del dueño de la unidad, todos los costos y gastos

incluyendo sin limitación gastos legales, (todos aquellos costos relacionados a la litigación instituida) incurridos por la Asociación.

Alarmas Anti-robo

1-La instalación de alarma Antirrobo puede ser permitida con el previo consentimiento escrito de la Junta de Directores, proveyendo que la parte externa del Sistema, combine con el diseño arquitectónico y la decoración de la comunidad y la instalación de las cajas de alarma y/o bocinas no llamen la atención en lo posible.

2-La oficina de Administración debe ser avisada con el nombre y el teléfono de las personas u oficina local que estén disponibles para apagar la alarma si comenzara a sonar.

3-En el evento de que no se pueda contactar al personal local o no esté disponible, la oficina de Administración puede hacer arreglos que sean necesarios en el orden de silenciar la alarma.

Evaluación del Mantenimiento

1-La cuota de mantenimiento vence el día primero (1) de cada mes. Los pagos que no se reciban a las 5:00 Pm del quinto (5) día del mes, incurrirá en cargos por demora. Si el quinto (5) día cae en fin de semana o día feriado, el pago puede ser recibido hasta las 5: Pm del día regular de trabajo que precedente al día quinto (5).

2-Los pagos, pueden ser hechos con cheques personales, de cajero, o giro postal pagaderos a: The Villas at University Square Condominium Association. El número de cuenta y el número de unidad, deben de aparecer en la cara del cheque o giro.

3-Cuando hay cupones de pago disponibles, el pago debe enviarse con el cupón correspondiente a la Asociación, a la dirección suministrada en las instrucciones de pago que acompañan al cupón.

4-El recibo no es necesario para el pago de mantenimiento. Los cheques cancelados pueden ser considerados como recibo.

5-Reclamos relacionados al estado de cuenta, pueden hacerse por escrito, con referencia al número de cuenta y enviarlo a la Asociación.

Cumplimiento

Todo dueño u ocupante, debe cumplir con estas Reglas y Regulaciones como se exponen aquí, y cualquiera o todas las Reglas y Regulaciones, las cuales de tiempo en tiempo pueden ser adoptadas, las provisiones de la Declaración de Condominio, las leyes (By-laws), los Artículos de Incorporación de la Asociación, así como enmiendas de tiempo en tiempo que puedan realizarse. El fallo de un dueño u ocupante en su cumplimiento, será motivo de acción, los cuales pueden incluir sin limitación, una acción para recobrar, sumas adeudadas por daños, ayuda cautelar o cualquier combinación de ellas. La Asociación puede tener el derecho a suspender el derecho a voto y al uso de facilidades de recreación en el evento de fallar en el cumplimiento. En adición, de todos los remedios, en la sola discreción de la Junta de Directores de la Asociación una multa o multas pueden ser impuestas al dueño de la unidad por el fallo del dueño, sus familiares, invitados, visitantes o empleados, en cumplir con cualquier convenio, restricción, regla o reglamento adjunto o en la Declaración de Condominios, Artículos de Incorporación o leyes (By-laws), siempre que se cumplan los siguientes procedimientos:

1-Notificación : La Asociación deberá notificar al dueño u ocupante por escrito, la infracción o infracciones, Incluida en la notificación, debe de estar la fecha y hora de la próxima reunión del Comité de Multas, la hora en la que el dueño u ocupante pueda presentar razones para que la penalidad no sea impuesta. A dicha reunión, el dueño u ocupante puede ser representado por un consejero (a su costo y presentar testigos y otros testimonios o evidencias).

2-La Vista: El incumplimiento puede ser presentado al Comité de Multas, después de lo cual, el Comité de Multas puede escuchar razones por las que la penalidad, no debe ser impuesta. Las Reglas formales de Evidencia no aplican. La decisión escrita del Comité de Multas debe ser sometida al dueño u ocupante no más tarde de veinte y uno (21) días después de la reunión del Comité.

3-Penalidades: La Junta de Directores puede imponer una multa en concordancia con las provisiones de la Declaración y el Acta del Condominio (capítulo 718, Estatutos del Estado de la Florida).

4-Pago de las Penalidades: Las multas deben de pagarse no más tarde de treinta (30) días después de la notificación de imposición o evaluación de las penalidades.

5-Cobro de Multas: Las multas no pagadas se cobran en la misma manera que las cuotas de mantenimiento no pagadas.

6-Aplicación de Penalidades: todo el dinero recibido de las multas serán asignadas según lo indique la Junta de Directores.

7- Remedios No Exclusivos: estas multas no serán construidas para ser exclusivas, y pudieran existir, en adición a todos otros derechos y remedios a los cuales la Asociación pudiera de otra manera legalmente titularlo; como quiera, cualquier penalidad pagada por el dueño ofensor, podría ser deducida de o compensar cualquier daño por los cuales la Asociación pudiera tener derecho de otra manera a recuperar por ley de tal dueño.

Estas Reglas y Regulaciones no aplicarán a las Primeras Hipotecas Institucionales, ni a las unidades propiedad de tales hipotecas. Todas esta Reglas y Regulaciones podrían aplicar a todos los otros dueños y ocupantes, incluso, si no está específicamente estipulado en las partes de este.

Estas Reglas y Regulaciones pueden reemplazar y /o suplementar todas las previas Reglas y Regulaciones de la Asociación.

Yo he leído, entendido, y acordado cumplir con estas Reglas y regulaciones, una copia de la cual he recibo.

Unidad #----- Firmada-----

Fecha-----

THE VILLAS AT UNIVERSITY SQUARE

CONTENDOR DE BASURA

- Recogida de basura son los Martes y Viernes
- El contenedor de basura/reciclaje deberá ser puesto en frente de la unidad y luego de la recogida, deberá ser guardado en el patio y no permanecer afuera de su unidad

ESTACIONAMIENTO

- No se permite estacionar vehículos comerciales dentro de la comunidad despues de
las 7:00 pm (camionetas [vans] de trabajo,
camionetas dually, pickups con rejillas, moticicleta,
etc.)
- Todos los visitantes deberán registrar sus vehículos
- Los camiones de mudanza no deberán bloquear las calles o permanecer estacionados durante la noche
- No está permitido trabajos de mecánica (excepto neumático desinflado o batería defectuosa)

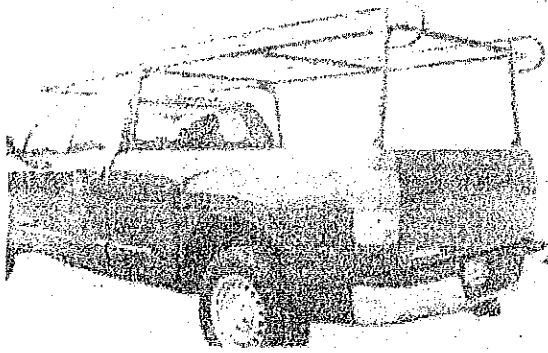
MASCOTAS

- Recoger los desechos de sus animales (todos usamos las áreas comunes)
- No está permitido alimentar a ningún animal en las áreas comunes o en el frente de la unidad

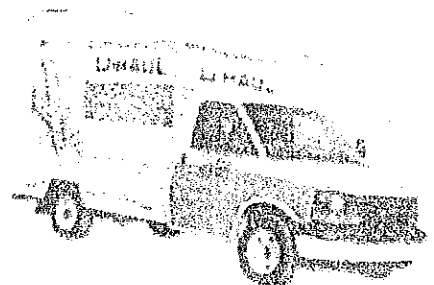
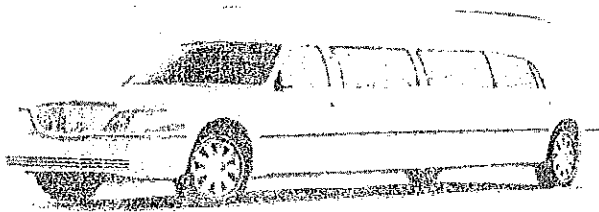
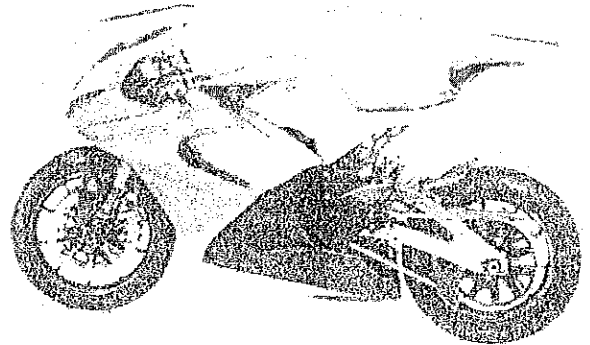
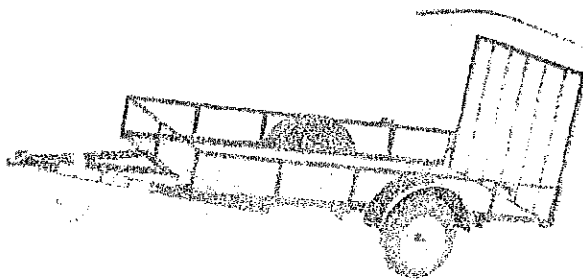
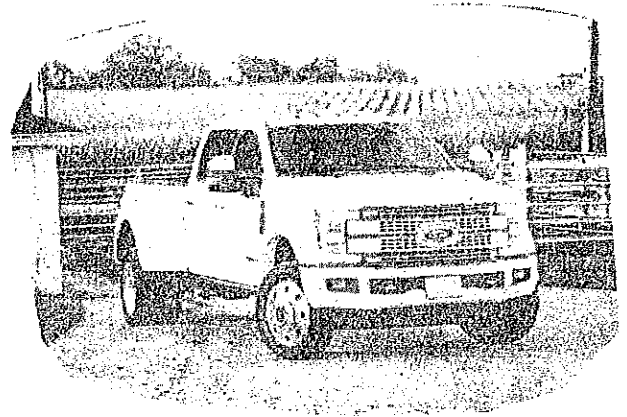
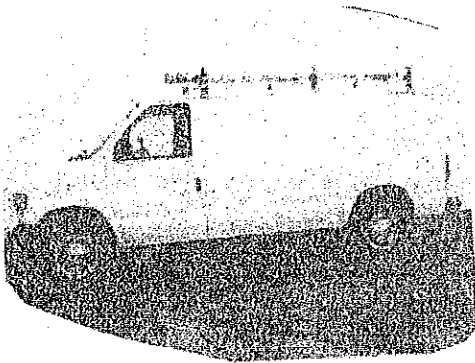
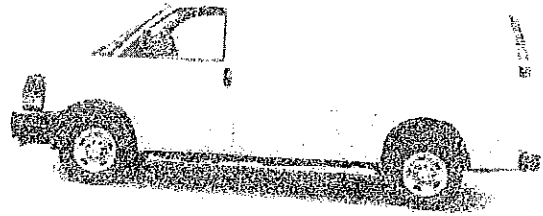
HORARIO DE TRABAJOS

Trabajos hechos de la unidad (remodelación, pintura, decoraciones, construcciones, etc.) deberán hacerse de Lunes a Viernes de 8:00am to 6:00pm

NOT ALLOWED



PICKUP BACKS



Villas AT UNIVESITY SQUARE