

# **DECLARACIÓN ENMENDADA Y REFORMULADA DE LA ASOCIACIÓN DE MEJORAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE BELLAIRE WEST\***

## **Las Reglas Y Restricciones de la Colonia de Bellaire West**

### **ARTÍCULO I. DEFINICIONES**

Sección 1.1 TARIFA DE MANTENIMIENTO ANUAL – La tarifa (el cargo) anualmente realizada por la Asociación debido por cada Propietario conforme a las disposiciones de esta Declaración.

Sección 1.2 COMITÉ DE CONTROL ARQUITECTÓNICO - El Comité de Control Arquitectónico establecido y facultado conforme al Artículo V de esta Declaración.

Sección 1.3 DIRECTRICES DE ARQUITECTURA - Directrices adoptadas por el Comité de Control Arquitectónico, conforme a la Sección 5.3, relativas a la naturaleza, tipo, forma, color, tamaño, materiales y ubicación de las mejoras en un Lote y cualquier modificación de dichas mejoras.

Sección 1.4 ARTÍCULOS DE INCORPORACIÓN - Los Estatutos de la Asociación.

Sección 1.5 TARIFA - Cualquier Tarifa de Mantenimiento Anual, Tarifa Especial y / o Tarifa de Reembolso.

Sección 1.6 ASOCIACIÓN - Bellaire West Community Improvement Association (Asociación de Mejoramiento de la Comunidad de Bellaire West), una corporación sin fines de lucro del estado de Texas, sus sucesores y cesionarios.

Sección 1.7 JUNTA DIRECTIVA – La Junta Directiva de la Asociación, elegida de conformidad con los Artículos de Incorporación y los Estatutos Sociales.

Sección 1.8 ESTATUTOS - Los Estatutos de la Asociación.

Sección 1.9 ÁREA COMÚN – Propiedad dentro de la colonia perteneciendo a la Asociación para el uso común y para el beneficio de los Miembros de la Asociación.

Sección 1.10 DECLARACIÓN - Los pactos, condiciones, restricciones, servidumbres, reservas, reglas y estipulaciones que serán aplicables a la mejora, el uso y transferencia de todos los Lotes de la Subdivisión establecidos en este instrumento o cualquier enmienda al mismo.

Sección 1.11 SERVIDUMBRE DE ACCESO – Los servidumbres de acceso perteneciendo a servicios públicos, utilidades, mantenimiento y cualquier servidumbre de registro, en mapa de Lote/Parcela o cual sea criado o referido en esta Declaración.

Sección 1.12 FECHA EFECTIVA - La fecha en que esta Declaración se archiva en los Registros Públicos Oficiales del Condado de Harris, Texas.

Sección 1.13 LOTE O LOTES - Cada uno de los Lotes que se muestran en el Mapa de la colonia, excluyendo Reservas. Excluyendo su uso en los Artículos VI y VII, los términos "Lote" o "Lotes" también incluirán cualquier Lote o Lotes re-subdivididos en un sitio de construcción, de acuerdo con la Sección 4.5; Los términos "Lote" o

"Lotes", tal como se usan en los Artículos VI y VII, se referirán únicamente a los Lotes representados en el Mapa o cualquier reorganización del Mapa.

Sección 1.14 FONDO DE MANTENIMIENTO - Cualquier acumulación de Tarifas de Mantenimiento Anual recaudadas por la Asociación de acuerdo con las disposiciones de esta Declaración y los intereses, penalizaciones, gravámenes y otras sumas e ingresos recaudados por la Asociación de acuerdo con las disposiciones de esta Declaración.

Sección 1.15 MAYORÍA DE LOS MIEMBROS - El cincuenta por ciento (50%) más uno (1) de los Miembros presentes y votantes, en persona o por delegación, en una reunión de los Miembros en la cual está presente un Quórum.

Sección 1.16 MIEMBRO O MIEMBROS - Todos los propietarios de lotes que son miembros de la Asociación según el Artículo VI de esta Declaración.

Sección 1.17 MIEMBRO EN BUEN ESTADO - Un Titular/Propietario que sea Miembro de la Asociación según el Artículo VI de esta Declaración y que (1) no sea delincuente en el pago anual de mantenimiento, y (2) no está en violación de ninguna regla de esta Declaración avanzado hasta haber recibido una demanda de cumplimiento certificada.

Sección 1.18 HIPOTECA - Garantía, hipoteca o instrumento de gravamen otorgado por un Propietario para asegurar el pago de un préstamo hecho a dicho Propietario, debidamente registrado en los Registros Públicos Oficiales de Bienes Raíces del Condado de Harris, Texas, y la creación de un gravamen o garantía que grava un lote / una propiedad.

Sección 1.19 VEHÍCULOS OCUPANTES - Vehículos que están estacionados en un Lote o calle adyacente a un Lote por cuatro (4) o más horas por día, cuatro (4) o más días de la semana. Los vehículos ocupantes no pueden ser vehículos definidos como prohibidos o almacenados, de acuerdo con la Sección 3.4.

Sección 1.20 PROPIETARIO o PROPIETARIOS - Cualquiera persona o personas, corporación u otra entidad o cualquier combinación de lo mismo que sea el dueño legítimo, del interés de pleno dominio, de un Lote, incluyendo vendedores bajo contratos, pero excluyendo aquellos que tienen un interés solamente para el cumplimiento de una obligación.

Sección 1.21 LOTE/PARCELA o LOTE/PARCELAS - Los planos oficiales de Bellaire West, Secciones Uno (1) a Ocho (8), archivados en los Registros de Mapa del Condado de Harris, Texas y cualquier reorganización de lo mismo.

Sección 1.22 RESTRICCIONES ANTERIORES – Las reglas y restricciones aplicables a Bellaire West, Secciones Uno (1) hasta Ocho (8), que existían antes de la fecha efectiva de esta Declaración.

Sección 1.23 QUORUM - El número de Miembros que deben asistir, personalmente o por delegación, en una reunión de los Miembros para hacer negocios. El quórum para las reuniones de los Miembros será de acuerdo con los Estatutos de la Asociación, a menos que se especifique a lo contrario en esta Declaración.

Sección 1.24 TARIFA DE REEMBOLSO - Un cobro que se carga en la cuenta de un Propietario y su Lote con el propósito de reembolsar a la Asociación por sus gastos incurridos para curar cualquiera violación directamente atribuible al Propietario (por una violación de esta Declaración, de los Artículos de Incorporación, las Reglas de la

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Colonia, las Guías Arquitectónicas, o cualquier Reglas y Reglamentos, conforme a la Sección 7.7 de este documento.

Sección 1.25 RESERVA(S) - La(s) Reserva(s) tal como se muestra en el Mapa / Parcela, si existe.

Sección 1.26 VIVIENDA RESIDENCIAL - La vivienda unifamiliar construida en un Lote.

Sección 1.27 SUBDIVISION – Toda la colonia de Bellaire West, Secciones Uno (I) hasta Ocho (8), junto con todo el Área Común de la Asociación.

## **ARTÍCULO II. PLAN GENERAL, RESERVAS, EXCEPCIONES, SERVIDUMBRES Y DEDICACIONES**

Sección 2.1 PLAN GENERAL Y DECLARACIÓN - Esta Declaración se establece de conforme a un plan común y general para la mejora y venta de Lotes dentro de la Subdivisión y con el propósito de mejorar y proteger el valor, lo deseable y el atractivo de La Subdivisión. Cada Lote en la Subdivisión y cada parte del mismo será la vendido, alquilado, traspasado, transferido, hipotecado, gravado, usado, ocupado, mantenido, alterado y mejorado de acuerdo con las restricciones y limitaciones de esta Declaración. Cada lote en la Subdivisión estará sujeta a la jurisdicción de la Asociación.

Sección 2.2 MAPA/PARCELA - Todas las dedicaciones, limitaciones, restricciones y reservas mostradas en el Mapa/Parcela son incorporadas en este documento, y se interpretarán como adoptadas en todos y cada uno de los contratos, escrituras o traspasos ejecutados o por ejecutar por o en nombre de cualquier vendedor de dicha propiedad, ya que sea específicamente referida o no.

Sección 2.3 SERVIDUMBRES - La servidumbre para la instalación y el mantenimiento de servicios públicos, instalaciones de drenaje, calles, carreteras y servidumbre de tuberías concedida se reserva como se muestra en los Mapas y las Parcelas registrados.

## **ARTÍCULO III. RESTRICCIONES DE USO**

Sección 3.1 USO RESIDENCIAL - Todos los Propietarios deberán usar sus Lotes y la Vivienda Residencial y cualquier otro edificio en su Lote, si lo hubiere, solo para fines residenciales. Como se utiliza aquí, se considerará que el término "fines residenciales" prohíbe específicamente, a modo de ilustración, pero sin limitación, el uso de cualquier Lote para un apartamento dúplex, un garaje o cualquier otro apartamento o para cualquier negocio, Iglesia, profesión o cualquier otra actividad comercial de cualquier tipo, excepto que un Propietario puede usar su residencia como una oficina personal para una profesión u ocupación, siempre que: (i) el público no sea invitado o permitido entrar a la vivienda residencial o cualquier estructura o mejora en tal Lote y hacer negocios en ella; (ii) no se permite la publicidad de tal profesión o negocio; (iii) no se permiten empleados en el sitio, excepto los empleados domésticos; (iv) no se permite el almacenamiento o exhibición visible de materiales, bienes o productos; (v) no se permiten repartidos frecuentes ni visitas frecuentes de camiones de reparto; (vi) no se permite actividad o condición ofensiva, ruido u olor; y (vii) dicho uso en todos los aspectos cumple con las leyes del Estado de Texas, y las leyes, reglas y regulaciones de cualquier organización regulador o gubernamental que tenga autoridad y jurisdicción sobre tales asuntos.

La excepción será: (i) servicios informales de guardería para tres (3) o menos niños de forma ocasional; (ii) cuidado continuo de dos (2) o menos niños más los hijos del ocupante/Propietario; y (iii) el cuidado de los niños relacionados con el ocupante/Propietario por la sangre, el matrimonio o la adopción.

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Sección 3.2 VENTAS DE GARAJE o VENTA DOMESTICA - Ningún dueño tendrá más de dos (2) ventas de garaje, ventas domesticas u otro tipo de ventas dentro de un período de doce (12) meses. Ninguna venta tendrá una duración de más de tres (3) días.

Sección 3.3 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS - Ningún vehículo será estacionado en el pasto o en otras áreas que no son pavimentadas en un Lote. Ningún dueño o residente deberá estacionar o permitir que sus visitantes aparquen sus vehículos de una manera que bloquee la entrada o salida de cualquier persona o vehículo sobre otras propiedades, las banquetas o las calles públicas dentro de la Subdivisión. Solo un (1) vehículo comercial que tenga una (1) tonelada o menos de peso, puede ser estacionado en un Lote en cualquier momento.

Sección 3.4 VEHÍCULOS PROHIBIDOS - Vehículos comerciales de más de una tonelada de peso, autobuses y / o camionetas escolares o religiosos, tractores, casas móviles, vehículos recreativos, vehículos de carreras, remolques (con ruedas o sin ellas), campistas, Y otras embarcaciones, remolques para barcos, maquinaria o equipo de cualquier tipo, y vehículos que excedan de seis pies (6') de altura, u ocho pies (8') de ancho, o veinticuatro pies (24') de longitud, se estacionarán sólo adentro de garajes cerrados; Siempre y cuando, una camioneta personalizada que se utiliza como un vehículo familiar y excede las dimensiones establecidas anteriormente se permite estacionar en la entrada para el auto de un lote. No se permitirán en la Subdivisión los vehículos almacenados que no funcionen o que no tengan placas y pegatinas de inspección al corriente, excepto en los garajes cerrados u otros recintos aprobados por el Comité de Control Arquitectónico. Para los propósitos de esta Sección 3.4, un vehículo se considerará "almacenado" si es, sin aprobación previa de la Junta: (i) no se ha movido o trasladado del Lote por diez (10) días consecutivos; o (ii) colocado en bloques o cubierto con una lona durante diez (10) días consecutivos. Sin perjuicio de lo anterior, los vehículos de servicio y reparto podrán estacionarse en la Subdivisión durante las horas diurnas durante un período de tiempo que sea razonablemente necesario para proporcionar servicio a una Vivienda Residencial.

Sección 3.5 REPARACIÓN DE LOS VEHÍCULOS - A excepción de las reparaciones de emergencia a un vehículo requerido para remover con prontitud un auto inutilizable o discapacitado de la Subdivisión o de un garaje u otro recinto aprobado en un Lote, no se permitirán reparaciones de autos en un Lote a menos que el auto que se repara está oculto de la vista pública dentro de un garaje u otro recinto aprobado. A pesar de lo anterior, se permitirán reparaciones de autos que no excedan de tres (3) días en un período de siete (7) días.

Sección 3.6 MANTENIMIENTO DEL LOTE Y DE VIVIENDA RESIDENCIAL - Los dueños y / u ocupantes de los lotes deberán en todo momento: (i) mantener todos los árboles y arbustos perfectamente recortados; (ii) mantener el pasto, los arbustos y las plantas a una altura razonable y en una condición limpia y atractiva; (iii) mantener afiladas el pasto y las flores o jardineras cercas a las áreas pavimentadas; (iv) no permitir que el pasto y las malas hierbas crezcan en grietas en las banquetas ni en las entradas de autos en los Lotes; (v) mantener recortado a todos los árboles que sobresalen de las calles y banquetas a por lo menos catorce (14') pies por encima de la calle y diez (10') pies por encima de las banquetas; (vi) eliminar a las hojas, árboles y / o arbustos muertos; (vii) mantener en un estado limpio y atractivo las luces de gas existentes; (viii) mantener en buen estado los buzones; (ix) mantener en buen estado las canaletas de lluvia; y (x) mantener y usar tales Lotes de una manera sanitaria, saludable y atractiva. Estos requisitos serán aplicables a todas las partes de un lote, incluyendo los patios delanteros, traseros y laterales. En el caso de que un árbol sea removido de un Lote, el tronco del árbol debe ser molido o removido de otra manera y el agujero resultante debe ser cubierto con pasto. Ningún dueño u ocupante de un Lote usará cualquier Lote para el almacenamiento de materiales y equipamiento excepto para requerimientos residenciales normales o incidentales a la construcción de mejoras en el mismo como se permite de acuerdo con esta Declaración. Se prohíbe la acumulación de basura de cualquier tipo y quemar materiales en los Lotes. No se permite dejar caer en mal estado

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

ninguna vivienda residencial, edificio, estructura o mejoramiento de cualquier lote y se mantendrá en buenas condiciones en todo momento por medio del Propietario del Lote a su exclusivo costo. En caso que un dueño/Propietario deja caer en mal estado su propiedad por no observar a las reglas y restricciones de esta Declaración, y diez (10) días después de recibir notificación escrita de la Asociación sobre dicha violación, la Asociación a través de su Junta Directiva o empleados de la Asociación, pueden, sin responsabilidad al Dueño o al ocupante, pero sin estar obligados a hacerlo, entrar en dicho Lote y cortar y / o remover tales árboles, arbustos, plantas y pasto, o hacer cualquier trabajo, limpieza o cosa necesaria para asegurar el cumplimiento con esta Sección 3.6 y para mejorar tal Lote, Vivienda Residencial u otro edificio o estructura en la propiedad, y la Asociación también puede cobrar al dueño u ocupante de dicho Lote por el costo de dicho trabajo. El Propietario u ocupante, por medio de ser dueño u ocupante, acepta y está de acuerdo con pagar (reembolsar a la Asociación) dichos costos. Estos cargos constituirán una tarifa de reembolso cuyo pago se garantizará mediante el gravamen establecido en el Artículo VII de esta Declaración. Los muebles de jardín hechos de hierro forjado, madera tratada, resina y material reticulado mantenido en buenas condiciones pueden ser visibles desde la calle; no se permite tener visible desde la calle sillas tapizadas, sofás o asientos de automóvil en un lote.

Sección 3.7 MOLESTIAS – No se permitirá colocar o acumular basura o escombros de ningún tipo en o adyacentes a cualquier Lote, y no se permitirá que se produzcan olores de ellos, para hacer que tal Lote o cualquier parte de él sea antihigiénico, ofensivo, oloroso o perjudicial a cualquier otro lote en sus proximidades o para sus ocupantes. Ningún equipamiento, aire acondicionado o máquina ruidosa que produzca niveles sonoros de más de sesenta y cinco (65) decibelios durante el día y cincuenta y ocho (58) decibelios, continuos o intermitentes, en un radio de cinco pies (5') de cualquier Lote será operado o mantenido en cualquier Lote. No se permitirá la construcción ruidosa fuera de la casa, en el patio o adentro de la casa antes de las 8:00 am y no se permitirá después de las 9:00 pm. Ninguna molestia de cualquier tipo se permitirá existir u operar sobre un Lote. La Junta Directiva tiene el derecho a determinar qué actividad constituye una molestia en violación de esta Sección y su determinación será obligatorio para todos los Propietarios.

Sección 3.8 CONTENEDORES DE BASURA / RECORTES DE PASTO / BASURA PESADA - Ninguna basura será colocada o guardada dentro de la Subdivisión, excepto en contenedores cubiertos o contenedores de reciclaje, si es permitido por el actual contratista de eliminación de basura de la Asociación. En ningún caso se mantendrán visibles desde la calle contenedores de basura, contenedores de reciclaje o recortes de yardas en un Lote, excepto para ponerlos afuera para la recogida de basura sólo después de las 6:00 pm de la noche el día de la recogida hasta las 6:00 pm en el día de la recogida. La basura pesada no se colocará en el bordillo más de siete (7) días antes de la recogida de basura. A los efectos del presente documento, "basura pesada" incluirá todos los artículos definidos como tales en el contrato que existe entre la Asociación y la compañía de recogida de basura. No se permite el almacenamiento de llantas en la propiedad y los trabajadores del camión de basura no las recogerán.

Sección 3.9 SECADO DE LA ROPA - No se permitirá tener visible desde la calle ningún tendedero exterior u otras instalaciones exteriores para secar la ropa afuera en un Lote.

Sección 3.10 ANIMALES - Ningún animal, ave de corral o pájaro, excepto un número razonable de animales de compañía o mascotas, se mantendrá en cualquier Lote y sólo si se mantienen criados como mascotas domésticas y no con fines comerciales. En ningún caso podrán tener más de tres (3) animales de compañía domésticos en un Lote en un momento dado. Ningún animal o pájaro podrá hacer ruido de una cantidad irracional, correr suelto o convertirse en una molestia. Ninguna estructura para el cuidado, la vivienda o el confinamiento de cualquier animal o pájaro se mantendrá de manera que sea visible desde cualquier calle o Lote vecino. La Junta tendrá la autoridad para determinar, a su absoluta y absoluta discreción, si, a los efectos de esta sección, un animal o pájaro en particular

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

es una mascota reconocida en el hogar o patio, o una molestia o si el número de animales o Aves en cualquier lote es razonable. La Junta tendrá el derecho de adoptar otras reglas y regulaciones razonables que establezcan el control de animales en la Subdivisión.

Sección 3.11 SEÑALES – Ningún señal de ningún tipo será exhibido a la vista del público en cualquier Lote, excepto un (1) señal de cada una de las siguientes categorías de no más de seis (6) pies cuadrados de área, que se utiliza para: (a) Anunciar de venta la casa; (b) indicar los servicios de seguridad; (c) identificar al constructor o contratista de la construcción original de la casa u otra estructura en un lote; o (d) cualesquiera otros señales aprobados por la Junta Directiva. Las señales políticas pueden ser exhibidas para promover a un candidato o partido político por un período de tiempo comenzando tres (3) semanas antes de la fecha de la elección y terminando tres (3) días después de la elección. En caso de incumplimiento por parte de cualquier Propietario o ocupante de cualquier Lote conforme a la Sección 3.11, la Asociación tendrá la autoridad de remover o quitar de otra manera a todas las señales que están en violación de esta Sección.

Sección 3.12 REVESTIMIENTO DE LA VENTANA - A menos que el Comité de Control Arquitectónico apruebe lo contrario, ninguna ventana en una casa u estructura en un lote podrá estar cubierta con láminas, tablas, sábanas, periódicos, papel, cartón o cualquier otro material que no sea comúnmente reconocido como una cortina apropiada.

Sección 3.13 ARMAS DE FUEGO - Se prohíbe descargar las armas de fuego dentro de la Subdivisión, excepto cuando lo permita la ley para la protección de personas o bienes. El término "armas de fuego" incluye armas de "BB", armas de pellets y otras armas de fuego de todos los tipos, independientemente de su tamaño.

Sección 3.14 OPERACIONES DE PETRÓLEO Y MINERÍA - No se permitirá perforación de petróleo, operaciones de desarrollo de petróleo, refinación de petróleo, extracción de canteras o minería de ningún tipo en ningún Lote, ni pozos, tanques, túneles, excavaciones minerales en un Lote. Ninguna torre de perforación u otras estructuras diseñadas para usarse en la perforación de petróleo o gas natural serán erigidas, serán mantenidas o permitidas en un Lote.

Sección 3.15 ALMACENAMIENTO - Sin el apruebo escrito del Comité de Control Arquitectónico, ningún material de construcción de cualquier clase o carácter, que sea visible desde la calle u otro Lote, será colocado o almacenado en cualquier Lote más de siete (7) días antes de comenzar la construcción. Todos los materiales permitidos para ser colocados en un Lote serán colocados dentro de la línea de propiedad del Lote.

Sección 3.16 ELIMINACIÓN DE AGUAS RESIDUALES - No se construirá ni usará ninguna cloaca u otro sistema individual de eliminar las aguas residenciales en un Lote.

Sección 3.17 DRENAJE - Ningún muro, valla, estructura, seto, árboles, arbustos u otros obstáculos serán plantados, erigidos o construidos para evitar el drenaje superficial natural a través de los Lotes adyacentes. Ninguna estructura, plantación, materiales o actividades deberán ser colocados o permitidos que pueda dañar o interferir ni crear problemas con el drenaje de agua natural sobre el terreno, o con las relaciones de pendiente establecidas. Las áreas controladas por pendiente de cada Lote serán mantenidas por el Propietario del Lote (excepto aquellas mejoras de las cuales una compañía de servicios públicos sea responsable) de tal manera conforme a esta Sección para no causar daño o interferencia con el drenaje superficial natural de los Lotes adyacentes.

Sección 3.18 SOLICITUD – No se permitirá la solicitud o ventas a domicilio por ninguna organización, empresa, corporación o individuo en la Subdivisión sin el apruebo escrito de la Junta Directiva de la Asociación.

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Sección 3.19 REPARACIÓN DE EDIFICIOS - Ningún lote, casa, vivienda residencial, garaje u otra estructura en un lote podrá caer en mal estado, y cada uno de ellos deberá ser mantenida, reparada y pintada en buenas condiciones por medio del dueño del lote a sus gastos. En el caso de un incendio u otro desastre que cause daño o destrucción a la propiedad en un lote, el Dueño de dicho Lote dañado o destruido deberá completamente reconstruir el lote y la propiedad dentro de los noventa (90) días después de tal incendio o desastre, de acuerdo con los planes originales o de acuerdo con los nuevos planes presentados y aprobados por el Comité de Control Arquitectónico. Alternativamente, tal propiedad dañada o destruida será arrasada y el Lote restaurado a su estado original a lo más posible dentro de los noventa (90) días del daño o destrucción. En el caso de que la reparación y reconstrucción de la propiedad no se haya iniciado dentro de los noventa (90) días después de un incendio o desastre y la propiedad dañada o destruida no haya sido arrasada ni restaurado conforme a esta sección, la Asociación le dará diez (10) días de aviso/notificación escrito al Propietario a la última dirección postal conocida del Propietario según los registros de la Asociación. Después de los diez días, si el Propietario no ha tomado acción después de recibir la notificación, la Asociación tendrá la autoridad pero no la obligación de entrar en la propiedad y rasgarla y restaurarla a su condición original. Cualquier costo incurrido por la Asociación para hacer las reparaciones, más el cincuenta por ciento (50%) de dichos costos para gastos administrativos, constituirá una Tarifa de Reembolso, cuyo pago será asegurado por el gravamen establecido en el Artículo VII de esta Declaración. Además, intereses de diez por ciento (10%) por año comenzarán a acumular en la cuenta del Propietario al trigésimo (30) día después de la fecha en que se entregue una factura escrita al Propietario.

Sección 3.20 BANQUETAS Y ENTRADAS DE AUTO - El Dueño de un Lote será responsable por el mantenimiento y reparación de las banquetas y las entradas de auto ubicadas en el Lote, o en el derecho de paso público adyacente al Lote. Ningún Propietario permitirá que las malas hierbas crezcan en las grietas de las banquetas, y no permitirá manchas de aceite en las entradas de autos.

Sección 3.21 NÚMEROS DE LA CASA - Los números de la casa se mostrarán en cada Lote, en el exterior de la casa o en el bordillo frente al Lote. Los números de la casa serán de un solo color que contraste con el color exterior de la casa y estarán en un lugar visible desde la calle en frente del Lote. El tamaño, la ubicación y el color de los números de casa están sujetos a la aprobación del Comité de Control Arquitectónico.

Sección 3.22 CARRITAS DE COMPRAS - No se permite ningún carrito de supermercado u otro tipo de carrito de compras en un Lote si es visible desde la calle o en el Área Común de la Subdivisión.

#### **ARTÍCULO IV. RESTRICCIONES ARQUITECTÓNICAS**

Sección 4.1 CONTROL ARQUITECTÓNICO - Ningún edificio o mejora será erigido, colocado o alterado en ningún Lote hasta que los planes de construcción y especificaciones y un plan de parcela mostrando las ubicaciones de la estructura hayan sido aprobados por el Comité de Control Arquitectónico, y serán en armonía de diseño, color y tamaño con estructuras existentes.

Sección 4.2 TAMAÑO DE LA HABITACIÓN - La superficie de la planta baja de una Vivienda Residencial, excluyendo los porches abiertos y garajes, no será menor de mil cuatrocientos pies (1,400') cuadrados para una vivienda de un piso, o menos de nueve ciento cincuenta pies (950') cuadrados en la planta baja para una casa de uno y medio pisos, con por lo menos quinientos pies (500') cuadrados en el área superior del piso; Siempre y cuando, para Viviendas Residenciales en Lotes en Bellaire West, Sección Seis (6), la superficie mínima de una vivienda de un piso sea de mil cien pies (1,100') cuadrados. No habrá una superficie mínima de planta baja para una Vivienda Residencial de uno y medio pisos en Bellaire West, Sección Seis (6).

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Sección 4.3 TIPO DE CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES - El material exterior de la Vivienda Residencial en todos los Lotes será de por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de mampostería, a menos que el Comité de Control Arquitectónico lo apruebe de otro modo. Los garajes independientes pueden tener revestimiento de madera de un tipo y diseño aprobado por el Comité de Control Arquitectónico.

Sección 4.4 LOCALIZACIÓN DEL EDIFICIO - Ningún edificio se ubicará en ningún Lote más cercano a la línea del Lote delantero o más cerca de la calle lateral que las líneas de respaldo del edificio mínimo que se muestran en el Lote/Parcela gravado. Ningún edificio estará localizado a menos de cinco (5) pies de cualquier línea interior del Lote, excepto que un garaje u otro edificio accesorio permitido ubicado a sesenta y cinco (65) pies o más de la línea de enfrente podrá estar ubicado dentro de tres (3) pies de una línea de Lote interior; Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición mínima anterior del patio lateral, en ningún caso la suma de las dimensiones del patio lateral de cualquier lote (excepto en el caso de un garaje u otro edificio accesorio permitido situado a 65 pies como se indica arriba) será menos del quince por ciento (15%) de la anchura del Lote, medida (al pie más cercano) a lo largo de la línea posterior del trazado delantero mostrada en el Lote/Parcela registrado. Ningún edificio de residencia principal ni ninguna parte del mismo deberá estar ubicado en ningún lote interior más cercano a quince (15) pies de la línea de Lote trasera. Para los fines de este pacto, los aleros, los escalones y los pórticos abiertos no se considerarán parte del edificio; Siempre que, sin embargo, esto no se interpretará para permitir que cualquier porción de un edificio en un Lote invada sobre otro Lote. A los efectos de estas restricciones, el frente de cada lote coincidirá con y será la línea de propiedad que tenga la dimensión más pequeña o más corta contigua a una calle. Cada edificio de residencia principal se enfrentará a la parte delantera del Lote, y cada garaje se enfrentará al frente del Lote en el que se encuentra y se le proporcionará acceso a la entrada solamente desde el frente del Lote (EXCEPCIÓN: Sección 1 - Lotes 5 & 6, Bloque 2, Lotes 1 y 10, Bloque 4, Lotes 5 y 6, Bloque 5, Lote 1, Bloque 8 con acceso a la entrada de la calle lateral y el Lote 12 en el Bloque 1 tendrá acceso a Belle Glen Sección 4 - Lote 1, Bloque 1, Lotes 1, 11, 12 y 22, Bloque 2, Lote 1, Bloque 3, Lotes 1 y 8, Bloque 4, y Lote 4, Bloque 5, Sección 5 - Lote 20 , Bloque 1, Lote 4, Bloque 2, Lotes 1, 3, 4 y 6, Bloque 3, Lote 14, Bloque 8, Lote 1, Bloque 9, Lotes 1 y 17, Bloque 10, Sección 7 - Lote 9, Bloque 7 y el Lote 1, Bloque 8, con acceso a la entrada de la casa, y puede estar enfrente de la calle lateral).

Sección 4.5 ÁREA MÍNIMA DEL LOTE - Ningún Lote será subdividido, ni ningún Edificio será erigido o colocado en ningún Lote en Bellaire West, Sección Cinco (5) y Ocho (8), con un área de menos de seis mil seis cientos pies (6,600') cuadrados o en un Lote en cualquier otra sección que tenga un área de menos de seis mil cincuenta pies (6,050') cuadrados.

Sección 4.6 GARAJES Y CARRERAS - Cada Lote debe tener un garaje de no menos de dos (2) autos y no más de cuatro (4) autos, a excepción de un Lote en Bellaire West, Sección Seis (6) que puede tener un garaje de un auto. Cada entrada del garaje será cerrada por puerta de garaje de madera o metálica de tipo residencial. El garaje no se puede convertir en un espacio de vida (un cuarto y/o baño) mediante la sustitución de las puertas con una pared o ventana. Las puertas del garaje deben permanecer en el lugar para mantener la armonía del diseño exterior con las propiedades circundantes. Las puertas del garaje permanecerán cerradas, excepto cuando el garaje esté siendo utilizado activamente. No se construirán cocheras en ningún Lote sin el consentimiento previo por escrito del Comité de Control Arquitectónico. Una cochera o un garaje que no tiene una puerta de garaje en el exterior (es decir, una conversión de garaje en la que la puerta del garaje ha sido reemplazada por una ventana y / o pared) no será requerido para ser removido o modificado; Sin embargo, en la transferencia de un lote donde existe una cochera o garaje que no conforme, la cochera o garaje debe ser restaurado a su condición original conforme a esta Sección.



Sección 4.7 TRITURADOR DE ALIMENTOS/BASURA - Las cocinas de cada vivienda residencial en la colonia deberá estar equipado con una triturador de alimentos/basura, y dicho triturador de alimentos/basura deberá estar en perfecto estado antes de la venta o transferencia de la propiedad.

Sección 4.8 OBSTRUCCIONES VISUALES – No se colocará o permanecerá en un lote de esquina ninguna cerca, pared, o plantación de arbustos que obstruye las líneas de visión o señales de tráfico de las calles en las elevaciones entre dos pies (2 ') y nueve pies (9'). Además, no se permitirá tener ninguna cerca, pared, o plantación de arbustos que obstruye la vista de un conductor de auto en la calle hacia la banqueta.

Sección 4.9 CERCAS/MUROS Y VALLAS/PAREDES - Las paredes, cercas, muros y vallas u otras mejoras no serán colocados delante de la línea mínima del edificio/casa en un lote, ni entre la línea de la casa lateral y la línea de construcción mínimo de la calle lateral. La construcción de todas las nuevas cercas y mejoras deben ser aprobados por el Comité de Control de Arquitectura antes de comenzar la construcción. Las cercas no deberán exceder de ocho (8) pies de altura.

Sección 4.10 ESTRUCTURAS TEMPORALES - No se permitirá estructura de carácter temporal, remolque (con o sin ruedas), casa móvil (con o sin ruedas y con o sin una base), casa modular o prefabricada, tienda, cabaña, granero o cualquier otra estructura se mantendrá o utilizara en cualquier momento como residencia o para cualquier otro propósito, ya sea temporal o permanentemente. Ninguna vivienda residencial, casa, garaje u otra estructura se moverá desde otro lugar a un lote en Bellaire West. Las siguientes estructuras se permitirán: (a) Casas de juegos infantiles o juegos infantiles como se definen en la Sección 4.11, ninguno de los cuales se extienden más de ocho pies (8') de altura, ni serán visibles desde la calle, menos que sea aprobados por el Comité de Control de Arquitectura; (b) invernaderos y edificios de almacenamiento, lo cual no se extenderá más de ocho pies (8') de altura y doce pies (12') de ancho y catorce pies (14 ') de longitud y no ser visibles desde la calle, a menos de otro modo aprobado por el Comité de Control de Arquitectura; y (c) las demás estructuras aprobados por el Comité de Control de Arquitectura.

Sección 4.11 JUEGOS INFANTILES Y AROS DE BÁSQUETBOL – Los juegos infantiles, gimnasios infantiles, columpios, trampolines o equipamiento de juegos, deberán estar ubicados en el patio trasero de la casa, el patio trasero teniendo cerca, y no se extenderán más de ocho pies (8') de alto, sin el apruebo del Comité de Control de Arquitectura. Ningún equipamiento o estructuras tales como gimnasios infantiles, columpios, aros de básquetbol o trampolines, se utilizarán de tal manera que se convertirá en una molestia a otros propietarios, ni se instalarán en un lote o terreno baldío. Ninguna canasta o aro de básquetbol, ya sea en tierra o portátil, se erigirá o colocara sobre una área más cercana a la calle en frente del lote de diez pies (10') de la parte delantera de la casa.

Sección 4.12 PISCINAS, JACUZZIS Y BAÑERAS DE HIDROMASAJE - No se podrán erigir, construir o instalar piscinas sobre la superficie en un lote sin obtener anteriormente el apruebo del Comité de Control Arquitectónico. Todas las piscinas, jacuzzis y bañeras de hidromasaje, incluyendo las piscinas de plástico para niños, mayores de diez pies (10') de diámetro deben ser montados, construidos o instalados en un lote sin obtener anteriormente el apruebo del Comité de Control Arquitectónico. Todas las piscinas, jacuzzis y bañeras de agua caliente deberán mantenerse en una condición saludable, segura e higiénica. El contenido bacteriano del agua en cualquier piscina o jacuzzi no se le permitirá superar los límites de seguridad según lo prescrito por las normas establecidas del Departamento de Salud de la Ciudad de Houston.

Sección 4.13 ACONDICIONADORES DE AIRE - No se permitirá acondicionadores de aire que se colocan en una ventana, techo o pared.

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Sección 4.14 TECHOS Y VENTILACIÓN DEL TECHO - Los siguientes tipos de materiales para techos están específicamente prohibidos para las casas o estructuras en Bellaire West: chapa de metal corrugado, plástico corrugado, material para techos del rodillo, de membrana o construidas cubiertas cuando sean visibles desde la superficie, y tipo pulverizada. Todos los ventiladores de techo (distintos de ventilación cumbre) estarán situados en la parte trasera de la línea del techo. El Comité de Control Arquitectónico tendrá el derecho de aprobar excepciones a esta sección, en los casos en que la conservación de energía y la eficiencia de calefacción / refrigeración requieren ventiladores que debido a un diseño del techo en particular no se puede ocultar de la vista del público.

Sección 4.15 ANTENAS Y ASTAS DE BANDERAS – No se permitirá erigir, instalar o construir una antena electrónica o dispositivo de cualquier tipo usado para transmitir o recibir señales electrónicas en la exterior de una casa o garaje en un lote. No se permitirán antenas parabólicas que son más de un (1) metro de diámetro sin el apruebo del Comité de Control de Arquitectura. Una antena parabólica debe estar ubicada en el lugar menos visible que todavía permite la recepción de una señal de calidad aceptable, con el objetivo de ocultar dicha antena a la vista del público. Ningún asta de bandera se instalara en un lote sin el apruebo del Comité de Control de Arquitectura.

Sección 4.16 ILUMINACION EXTERIOR – No se puede instalar iluminación exterior en un lote de una manera que crea una molestia o fastidio a otro dueño u ocupante de lote en Bellaire West. Iluminación decorativa para festividades tradicionales (por ejemplo la Navidad) si se permitirá por dos (2) meses antes de las festividades y un (1) mes después.

Sección 4.17 PINTURA Y SELECCIÓN DE COLOR EXTERIOR - colores de pintura exterior para una casa, garaje independiente u otra estructura en la colonia deben ser aprobados por el Comité de Control Arquitectónico antes de la aplicación. Todos los colores deben ser aceptables tonos de blanco, gris, verde, marrón, azul, amarillo y rojo. El uso de colores y los colores fuertes e iridiscentes determinado por el Comité de Control Arquitectónico es inaceptable, como el verde lima, azul marino, rosa, morado, naranja, y oro están estrictamente prohibidos. El Comité de Control Arquitectónico tendrá la autoridad para determinar, en su discreción única y absoluta, a los efectos de esta sección, si un color exterior en particular o una sombra de un color en particular es aceptable. El ladrillo en el exterior de una casa, garaje independiente u otra estructura no se puede pintar. Si el ladrillo en el exterior de una casa, garaje independiente u otra estructura fue pintado con la aprobación del Comité de Control Arquitectónico con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente Declaración, el ladrillo puede ser repintado sólo con la aprobación del Comité de Control Arquitectónico y sólo con el color de pintura originalmente aprobado por el Comité de control de Arquitectura.

## **ARTÍCULO V. COMITÉ DE CONTROL ARQUITECTÓNICO**

Sección 5.1 APROBACIÓN DE LOS PLANES DE CONSTRUCCIÓN – Ninguna casa, vivienda residencial, garaje u otra estructura o mejora deberá ser construida o modificada en un lote hasta que los planos y especificaciones de construcción sean revisados y aprobados por el Comité de Control Arquitectónico. Un dueño queriendo construir o modificar su propiedad, tiene que someter planes de construcción mostrando la naturaleza, tipo, forma, altura, color, materiales y ubicación de la estructura propuesta para el apruebo del Comité de Control Arquitectónico. El Comité revisara los planos para asegurar la armonía del diseño exterior y color con las estructuras existentes; ubicación con respecto a la topografía, y en cuanto al cumplimiento de las normas de construcción mínimos y / o directrices arquitectónicas; y si el Comité requiere documentos adicionales, los pedirán del dueño. El Comité aprobara o rechazara los planos dentro de los cuarenta y cinco (45) días después de recibirlos del dueño. Si el Comité no notifica al dueño de su decisión dentro de los cuarenta y cinco (45) días, se considerará que se ha

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

aprobado. Los miembros del Comité de Control Arquitectónico serán los miembros de la Junta Directiva o sus designados.

Sección 5.2 PODERES DEL COMITÉ DE CONTROL ARQUITECTÓNICO - A título ilustrativo, pero no limitativo, el Comité de Control Arquitectónico tendrá el derecho a especificar los requisitos arquitectónicos y estéticos para todas las viviendas residenciales, mejoras y otras estructuras, entre ellas, las líneas de retranqueo mínimo, la ubicación, altura y alcance de las cercas, paredes u otros dispositivos de detección, la orientación de las estructuras con respecto a las calles, paseos, caminos y estructuras sobre la propiedad adyacente y un número limitado de aceptables exteriores materiales, acabados y colores que pueden ser utilizados en la construcción o reparación de mejoras. El Comité de Control Arquitectónico tendrá plenos poderes y autoridad para rechazar los planes y especificaciones que no cumplan con las restricciones impuestas en la presente Declaración o que no cumplen con su construcción mínimo o pautas arquitectónicas o que podrían no ser compatibles con el carácter general y la estética de la colonia. El Comité de Control Arquitectónico podrá autorizar variaciones (sólo después de recibir un voto de aprobación de no menos de tres cuartas partes de los miembros existentes en la Junta Directiva) del cumplimiento de cualquiera de sus restricciones directrices cuando las circunstancias requieren, tales como la topografía, las obstrucciones naturales, dificultad, o consideraciones estéticas o ambientales. Tales variaciones sólo podrán concederse cuando las circunstancias únicas dictan. Todas las variaciones concedidas se harán por escrito, dirigidas al propietario que solicita la varianza, que describe las restricciones aplicables a los que se concede la varianza, que lista las condiciones impuestas a la variante concedida y la lista de razones específicas para la concesión de la varianza. Sin varianza así concedidos impedir que el Comité de Control Arquitectónico de negar una variación en otras circunstancias. El incumplimiento por parte del Comité de Control Arquitectónico de responder dentro de los cuarenta y cinco (45) días a una solicitud de una variación operará como una negación de la varianza.

Sección 5.3 DIRECTRICES DE LA ARQUITECTURA - El Comité de Control Arquitectónico tiene la facultad de promulgar y cambiar de vez en cuando directrices de la arquitectura que se establecen las normas relativas a la naturaleza, tipo, forma, color, tamaño, materiales, y la ubicación de las mejoras y modificaciones a la misma; siempre, sin embargo, que tales servirá como pauta mínimo y el Comité de Control Arquitectónico no se considera obligado por dichas Directrices.

Sección 5.4 LA RENUNCIA A LAS FUTURAS APROBACIONES - La aprobación del Comité de Control Arquitectónico de las propuestas o planes y especificaciones o dibujos de cualquier trabajo o propuesta, o en relación con cualquier otra cuestión que requiere la aprobación y consentimiento del Comité de Control Arquitectónico no será considerado que constituye una renuncia a cualquier derecho de retener la aprobación o consentimiento en cuanto a las propuestas similares, planes y especificaciones, dibujos o asuntos que se sometan posteriormente o adicionalmente para su aprobación.

## **ARTÍCULO VI. ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE LA COLONIA / SUBDIVISIÓN**

Sección 6.1 ADMINISTRACION DE LA ASOCIACIÓN - Los asuntos de la subdivisión serán administrados por la Asociación. La Asociación tendrá el derecho, el poder y la obligación de suministrar la gestión, adquisición, construcción, mantenimiento, reparación, sustitución, administración y operación de la Subdivisión de lo dispuesto en esta Declaración, los Artículos de Incorporación y Estatutos de la Asociación. Los negocios y asuntos de la

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Asociación serán gestionados por la Junta Directiva, a menos que de otro modo reservado a los miembros de la Asociación por la ley, los términos de esta Declaración, los Artículos De Incorporación, o los Estatutos de la Asociación.

Sección 6.2 MEMBRESIA DE LA ASOCIACIÓN - Cada propietario, ya sea una o más personas o entidades, de un lote será, previa y en virtud de convertirse en tales propietario, se convierten automáticamente y seguirá siendo miembro de la Asociación hasta que la propiedad del lote cesa por cualquier razón, momento en el cual los miembros de la Asociación también cesará automáticamente. La membresía en la Asociación será perteneciente a y se ajustará automáticamente la propiedad de cada lote y no puede ser separado de dicha propiedad. Todos los miembros deben proporcionar su dirección de correo actual de la Asociación por escrito, si es diferente a la de la casa en el lote de propiedad del miembro

Sección 6.3 VOTO DE LOS MIEMBROS - Miembros tendrán derecho a un voto por cada lote en las que ejerzan el interés requerido para ser miembro conforme a la Sección 6.2. Cuando más de una persona tiene interés en cualquier lote, todas estas personas serán Miembros. En el caso de que las participaciones en un lote son propiedad de más de un Miembro de la Asociación, dichos miembros ejercerán su derecho a votar en la forma que ellos determinan entre ellos mismos, pero solo habrá un voto por un lote. Tales Propietarios nombrarán a uno de ellos como el miembro que tenga derecho a ejercer el voto de ese lote en cualquier reunión de la Asociación. Dicha designación se notificará por escrito a la junta directiva y será revocable en cualquier momento mediante notificación escrita. La Junta tendrá derecho a confiar en tal designación hasta nuevo aviso por escrito revocando dicha designación es recibida por la Junta. En el caso de que un lote es propiedad de más de un Miembro de la Asociación y ningún miembro ha sido designado para votar en nombre de todos, el miembro que ejercerá el voto se considerará el designado. Todos los miembros de la Asociación podrán asistir a las reuniones de la Asociación y todos los miembros con derecho a votar, podrán ejercer el voto en tales reuniones ya sea en persona o por poder. La Asociación tendrá el derecho de suspender el derecho de voto de un propietario por falta de pago de todas las cuotas debidas a la Asociación por infracciones de estas restricciones o las tarifas de mantenimiento.

Sección 6.4 ARRENDAMIENTOS - Todos los contratos de arrendamiento de un lote deberán estipular que el uso y la ocupación del lote por el arrendatario quedará sujeto a las disposiciones de esta Declaración, los Artículos de Incorporación, y los Estatutos de la Asociación. El propietario es responsable por asegurar que los inquilinos y arrendatarios reciban una copia de esta Declaración y que cumplan con las reglas y restricciones de esta Declaración. Cualquier violación por medio de los inquilinos o arrendatarios podrá ser causa de terminación del contrato de arrendamiento.

Sección 6.5 ACCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA EN BUENA FE - Cualquier acto u omisión de la Junta Directiva hecha o tomada de buena fe será sin ninguna exigencia ni castigo a la Asociación.

Sección 6.6 INDEMNIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA Y ADMINISTRACIÓN - La Asociación deberá indemnizar a cada funcionario y director de la Asociación en la medida en que lo permita el Artículo 1396-2.22 de los Estatutos Civiles Revisados del Estado de Texas, ya que el mismo puede ser modificado de vez en hora.

## **ARTÍCULO VII. TARIFAS DE MANTENIMIENTO**

Sección 7.1 FONDO DE MANTENIMIENTO - Todas las Tarifas de Mantenimiento Anual recogidos por la Asociación y todos los intereses, multas, cargos, cobros y otras sumas y los ingresos recaudados por la Asociación constituyen el Fondo de Mantenimiento. El Fondo de Mantenimiento se llevará a cabo, gestionado, invertido y gastado por la Junta Directiva, a su discreción, para el beneficio de la Subdivisión y los propietarios de lotes. La

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Junta Directiva a modo de ilustración y no a modo de limitación, gastara el Fondo de Mantenimiento solo para la administración, gestión y funcionamiento de la colonia; para el mantenimiento de parques, avenidas, derechos de paso, servidumbres, explanadas y otras áreas públicas; la recolección y disposición de basura, cenizas, basuras y similares; pagar todos los gastos legales y otros incurridos en relación con el cumplimiento de todos los acuerdos, condiciones y restricciones establecidas en este documento; pagar todos los gastos razonables y necesarios en relación con la recaudación y administración del Fondo de Mantenimiento; el empleo de policías y vigilantes; el cuidado de los terrenos baldíos; y hacer cualquier otra cosa o cosas necesarias o deseables en el dictamen de la Junta Directiva para mantener la propiedad en la colonia limpia y en buen estado, o que se considera de interés general para los propietarios de lotes, en el entendimiento de que el gasto de dichos fondos serán definitivos y concluyentes, siempre que tal juicio es ejercido de buena fe. La Junta Directiva y sus miembros individuales no serán responsables de cualquier persona como resultado de las acciones tomadas por la Junta con respecto al Fondo de Mantenimiento, a excepción de negligencia intencional.

**Sección 7.2 CONVENIOS PARA LAS TARIFAS DE MANTENIMIENTO ANUAL** - Cada lote en la colonia se somete a pagar una Tarifa Anual de Mantenimiento en una cantidad que será determinada anualmente por la Junta Directiva, y la Tarifa Anual de Mantenimiento deberá correr con la tierra. Cada propietario de un lote, sus sucesores o cesionarios, mediante la aceptación de una escritura a un lote, ser o no ser escrito en dicha escritura, tendrá que pagar a la Asociación cada una y todas las tarifas debidas por la propiedad sin demanda. Las tarifas previstas en el presente documento deberán ser un cargo y un gravamen conectado al lote, junto con todas las mejoras en el lote, como más adelante se indica más particularmente. Cada Tarifa, junto con los intereses, costos y honorarios de abogados razonables, también será la obligación personal de la persona que era el propietario del lote en el momento de la obligación de pagar tales Tarifa devengados, pero ningún miembro será personalmente responsable para pagar las tarifas de la propiedad después de vender o cambiar el título de la propiedad.

**Sección 7.3 TARIFA ANUAL Y TARIFAS ESPECIALES MÁXIMAS** - la Tarifa anual máximo será de \$120.00 por lote; siempre y cuando, la Tarifa anual máxima puede aumentarse a una cantidad más que \$120.00 por lote si es aprobado por una mayoría de los miembros presentes y votantes, en persona o por poder, en una reunión convocada al efecto a la que un quórum está presente o con el consentimiento por escrito de los propietarios que representen la mayoría de los lotes. La Junta Directiva de la Asociación podrá fijar la Tarifa anual en una cantidad que no exceda de la cantidad máxima establecida en virtud de esta sección. La Tarifa anual deberá ser uniforme para todos los lotes. Tarifas Especiales pueden ser impuestas en contra de los lotes a los efectos de hacer mejoras de capital o cubrir las deficiencias en los costos de operación de la Asociación sólo si aprobado por el voto de no menos de una mayoría de los miembros presentes y votantes en una reunión convocada al efecto en el que propietarios que representen al menos el diez por ciento (10%) de los Lotes en la colonia están presentes, en persona o por poder. Las disposiciones de la presente Declaración relativa a la recogida y la aplicación de la Tarifa Anual de Mantenimiento serán aplicables a cualquier Tarifa Especial impuesta por la Asociación.

**Sección 7.4 DETERMINACIÓN DE TARIFA ANUAL DE MANTENIMIENTO** - En o antes del día 30 de Noviembre de cada año, la Junta Directiva de la Asociación fijará la tarifa anual para el próximo año calendario. Se enviará notificación de tal Tarifa Anual a cada propietario a la última dirección conocida del propietario que se suministra a la Asociación por el propietario. Recibir la notificación escrita de la Tarifa Anual no es una condición previa a la obligación del propietario de pagarla.

**Sección 7.5 APLICACIÓN DE LA TARIFA DE MANTENIMIENTO ANUAL** - La Tarifa Anual de Mantenimiento se debe pagar el primer día (1) de Enero de cada año, y se considera tarde si la Asociación no ha recibido el pago antes del día treinta y uno (31) de Enero, y los intereses de diez por ciento (10%) anual a partir de

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

la fecha de vencimiento original se acumulara hasta que el dueño pague la cuenta. Además, la Junta Directiva de la Asociación tendrá la autoridad para imponer un cargo mensual las cuentas delincuentes de los dueños, y estos cobros serán en adición a los intereses. Para asegurar el pago de la tarifa de mantenimiento anual (incluyendo, sin limitación, los intereses, cargos por mora, honorarios de abogados, cargos de delincuencia o tarifas de reembolsos), crea y se fija un gravamen para beneficio de la Asociación. Dicho gravamen y el título superior de esta memoria reservada será considerada subordinada a hipotecas para la compra de un lote y cualquier renovación, extensión, reordenamientos o refinanciación de los mismos. La Asociación por medio de este gravamen para la colección de Tarifa de Mantenimiento Anual y otras cantidades debidas a la Asociación tiene el poder de ejecución judicial y venta judicial y cualquier otro método aplicable en derecho o en equidad, será ejecutada por el juego para un juicio de dinero y en caso de demanda de ejecución hipotecaria judicial o un traje para una sentencia de dinero, los gastos incurridos en la recaudación de importes adeudados y perjuicios; costos y honorarios de abogados, serán por cuenta y ser una obligación personal del propietario incumplidor. Además, los derechos de voto de cualquier propietario en mora en el pago de la tarifa de mantenimiento anual, u otro cargo debido a continuación para el que un propietario es responsable, y / o cualquiera de los servicios proporcionados por la Asociación, puede ser suspendido por la acción de la Junta del período durante el cual existe tal incumplimiento. Aviso de que el embargo se hace referencia en el párrafo anterior podrá, pero no estará obligada a, ser dada por la inscripción en la oficina del secretario del condado, del condado de Harris, Texas, de una declaración jurada, debidamente ejecutado, y reconocida por un agente autorizado de la Asociación, que establece la cantidad de propiedad, el nombre del propietario o propietarios de la parcela afectada, de acuerdo con los libros y registros de la Asociación, y la descripción legal de dicho lote. En cualquier ejecución de una hipoteca, la Asociación tendrá derecho a presentar ofertas hasta el monto de la suma asegurada por su derecho de retención, así como los gastos y honorarios de abogados, y aplicar como un crédito en efectivo en contra de su candidatura todas las sumas debidas a la Asociación cubiertas por el derecho de retención adjudicados. Desde y después de cualquier ejecución de una hipoteca se exigirá a los ocupantes de tal porción de pagar un alquiler razonable para el uso de tal porción y dicha ocupación constituirá una tenencia de al-sufrimiento, y el comprador en dicha venta judicial tendrán derecho a la designación de un receptor para recoger este tipo de rentas y, además, tendrá derecho a pedir la recuperación de la posesión de dicho lote por posesión forzada sin previo aviso.

**Sección 7.6. AVISO DE SUMAS DEBIDAS** - A petición escrita de un propietario, su agente o una compañía de título, la asociación se dispondrá de tal propietario de un documento escrito donde se expongan al total todas las tarifas y otras sumas respecto a su lote y cualquier otra información solicitada por el propietario, su agente o una compañía de títulos relevantes para la venta anticipada del lote. Además de dicho propietario, la declaración por escrito de la Asociación así asesorar al propietario también puede ir dirigida, y sea para el beneficio de un posible prestamista o comprador del lote, como mismo se pueden identificar por dicho propietario a la Asociación en el escrito solicitud de dicha información. La Asociación tendrá derecho a cobrar al propietario una cantidad razonable por dicha declaración.

**Sección 7.7. LA EXCLUSIÓN DE HIPOTECA** - En el caso de una ejecución de una hipoteca sobre un lote, el comprador en la venta de ejecución no será responsable para las tarifas, u otras sumas, si los hubiera, que se hayan acumulado y estaban a nombre de la Asociación por el propietario antes de la ejecución hipotecaria del lote, pero dicho comprador y sus sucesores serán responsables para las tarifas y otras sumas convirtiéndose pendiente de pago a la Asociación con respecto a dicho lote después de la fecha de la adjudicación.

**Sección 7.8 TARIFAS DE REEMBOLSO** - Sujeto a los requisitos de notificación previstos en la ley, la Junta Directiva podrá cobrar un gravamen de reembolso contra cualquier miembro si el fracaso del miembro o de la familia, invitados, o inquilinos de los Miembros para cumplir con esta Declaración u otros reglas y restricciones de *Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

la Asociación se han resultado en el gasto de fondos por parte de la Asociación. La cantidad de la Tarifa de Reembolso será exigible y pagadero a la Asociación dentro de diez (10) días después de la notificación al miembro de la decisión de la Junta Directiva de imponer la Tarifa de Reembolso. Cualquier Tarifa de Reembolsos impuestos en contra de un miembro asimismo se fijarán por el gravamen sobre el lote de propiedad del miembro.

## **ARTÍCULO VIII. SEGURO**

La Junta Directiva tendrá la autoridad para determinar si debe o no debe obtener un seguro para la Asociación, y si se obtiene un seguro, los tipos y cantidades de los mismos. En el caso de que se obtenga un seguro para la Asociación, las primas de dicho seguro es un gasto de la Asociación. Cada propietario (y no la Asociación) será responsable de obtener y pagar los gastos de seguro para su lote y vivienda residencial, su contenido y muebles, así como la obtención de un seguro de responsabilidad personal.

## **ARTÍCULO IX. ENMIENDA A LA DECLARACIÓN Y DURACIÓN DE DECLARACIÓN**

Sección 9.1 MODIFICACIÓN O ENMIENDA- Las disposiciones de esta Declaración podrán ser modificados y enmendadas en cualquier momento mediante un instrumento certificando que una mayoría de los Miembros de la Asociación están de acuerdo por un voto, escrito y firmado por la Secretaria de la Asociación, y registrado en los Registros Oficiales Públicos de Bienes Raíces del Condado de Harris, Texas. La aprobación de varios propietarios de un lote puede ser reflejada por la firma de un único propietario.

Sección 9.2 DURACIÓN - Esta Declaración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta el 31 día de diciembre de 2013 y se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de diez (10) años.

## **ARTÍCULO X. VIOLACIONES EXISTENTES**

Sección 10.1 VIOLACIONES EXISTENTES / FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA - Las disposiciones de la presente Declaración surtirán efecto en la fecha de registración en los Registros Oficiales Públicos de Bienes Raíces del Condado de Harris, Texas. Cualquier circunstancia o situación que existe antes de la fecha de que esta Declaración se registró y que no están conforme a esta Declaración no tendrán que ser corregidas. Disponiéndose, sin embargo, si cualquiera de dichas circunstancias o condiciones se eliminan voluntaria o involuntariamente, disminuido o suspendido después de la fecha de la presente Declaración se registra, tales circunstancias o condiciones que no pueden ser renovados o reemplazados de manera incompatible con las disposiciones de la presente Declaración. No obstante lo anterior, la presente disposición no se interpretará para afectar a la derecha de la Asociación o cualquier porción del propietario para proceder con o iniciar una acción en contra de cualquier persona que está en violación de las restricciones después de la fecha de vigencia de esta Declaración, siempre como los actos o circunstancias que constituyen una violación de las cláusulas restrictivas anteriores también violan las restricciones de esta Declaración.

## **ARTÍCULO XI. INFORMACION DIVERSO**

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*

Sección 11.1 NULIDAD - En el caso de la nulidad o la invalidez o inaplicabilidad parcial de alguna de las restricciones de esta Declaración, el resto de la Declaración permanecerá en pleno vigor y efecto.

Sección 11.2 NÚMERO Y GÉNERO - Pronombres, cada vez que se usa aquí, y cualquiera que sea su género, incluirá las personas físicas y jurídicas, entidades y asociaciones de todo tipo y carácter, y el singular incluirá el plural, y viceversa, siempre y tan a menudo como puede ser apropiado.

Sección 11.3 ARTÍCULOS Y SECCIONES - Artículos y títulos de secciones en esta Declaración son para la conveniencia de referencia y no afectarán la construcción o interpretación de esta Declaración. A menos que el contexto requiera otra, las referencias a artículos y secciones son a los artículos y secciones en esta Declaración.

Sección 11.4 DEMORA EN LA APLICACIÓN - La demora en la aplicación de las restricciones de esta Declaración con respecto a cualquier violación de los mismos deberá perjudicar, dañar o renunciar al derecho de cualquier parte con derecho a hacerlo a obtener compensación de recuperar o para la continuación o la repetición de tal incumplimiento o violación o cualquier infracción similar o violación de éstos, en cualquier momento posterior.

Sección 11.5 EJECUTORIEDAD - Las disposiciones de esta Declaración deberán correr con los Lotes en la colonia y serán vinculantes y redundará en beneficio de y será exigible por la Asociación, cada propietario de un lote en la colonia, o cualquier parte de éstos, y sus respectivos herederos, representantes legales, sucesores y cesionarios. Si la notificación y la oportunidad de ser oídos dado, la Asociación tendrá derecho a imponer multas razonables por violaciones de la presente Declaración y recoger el reembolso de los honorarios del abogado real y otros gastos razonables en que haya incurrido en relación con violaciones de la presente Declaración. Tales multas, honorarios y costos constituirán una Tarifa de Reembolso y puede ser añadido a la cuenta de Tarifa del propietario y se recoge en la forma prevista en el artículo VII de la presente Declaración.

Sección 11.6 RECURSOS - En el caso de una o varias personas, empresas, Corporaciones u otras entidades que violan o intentar violar cualquiera de las disposiciones de la Declaración, la Asociación, cada propietario u ocupante de un lote en la colonia pueden instituir y procesar a cualquier procedimiento en derecho o en equidad a disminuir, adelantarse ni la suspensión de cualquiera de tales violación o intento de violación o de cubrir los daños económicos causados por dicha violación o intento de violación.

---

**\*DISCLAIMER:** *The Spanish version of this document is a translation of the original in English for informational purposes only. In case of a discrepancy, the English version will prevail. Translations of the Association's materials into languages other than English are intended solely as a convenience to the non-English-reading public and are not legally binding. We have attempted to provide an accurate translation of the original material in English, but due to the nuances in translating to a foreign language, slight differences may exist.*

**\*DESCARGO DE RESPONSABILIDAD:** *Esta versión traducida al español es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante. En caso de discrepancia prevalecerá la versión en inglés. Hemos intentado traducir la información con exactitud, pero debido a los matices en la traducción a otro idioma, pueden existir algunas diferencias.*

*Spanish translation of this document is for informational purposes and is not legal binding. / Esta traducción es solo para la información del público y no será jurídicamente vinculante.*