

**CRYSTAL LAKE GOLF VILLAS, PHASE II, INC.  
4791 NW 18<sup>th</sup> Avenue  
Deerfield Beach, FL 33064**

# **NORMAS Y REGULACIONES**

**Basado en  
DOCUMENTOS, ARTÍCULOS DE INCORPORACIÓN,  
DECLARACIONES DE RESTRICCIONES,  
Y ESTATUTOS**

**Por Orden de la Junta de Directores**

**Revisado: Mayo 2012**

**Por Favor, guardar para referencia futura**

## **ESTIMADOS PROPIETARIOS DE FASE II:**

**Esta comunidad de viviendas unifamiliares constituye Crystal Lake Golf Villas, Phase II. Fue desarrollada en los años 1970s con la intención de que propietarios ocupen sus hogares.**

**Nuestra Junta de Directores han promulgado Normas y Regulaciones necesarias para seguir el mandato de administrar el gobierno de Fase II y enforzar la Declaración de Restricciones y otros documentos. La autoridad de estas Normas y Regulaciones y sus enmiendas es otorgada a la Junta de Directores departe de los Documentos Oficiales. Estas Normas y Regulaciones junto con los documentos constituyen los derechos, privilegios y obligaciones de los propietarios y residentes.**

**La calidad de vida de nuestra comunidad está determinada, no solo por la diligencia y dedicación de la Junta de Directores, sino aún más por el grado de cooperación de los residentes. Es el deber de todos los residentes dentro de la comunidad de cumplir con estas Normas y Regulaciones y sus Documentos Oficiales.**

## **MODIFICACIONES, USURPACIONES, VIOLACIONES:**

- 1. El propietario no hará adiciones, cambios estructurales o modificaciones de cualquier forma al exterior de la casa o el terreno de la propiedad, el camino de marquesina, incluyendo las plataformas, barandillas, aires acondicionados, ceras, verjas o cualquier otra mejora antes de aprobación escrita de la Asociación.**
- 2. Cualquier solicitud para tales alteraciones debe ser sometida con anticipación por escrito al comité de la Junta incluyendo un esquema o plan específico. Materiales aprobados, sanos e incombustibles deben ser usados. Las alteraciones deben cumplir con el Código de Construcción de la Florida del Sur. Cuando es necesario, un permiso oficial de la Ciudad de Deerfield Beach debe ser obtenido por el propietario.**
- 3. La Junta emitirá tal aprobación por escrito si no hay violación a los Documentos Oficiales y después de considerar los efectos que tal alteración tendrá a sus vecinos y a la estética de la comunidad.**
- 4. Toda aprobación de alteraciones indicará fecha de terminación del proyecto. Si no ha terminado en la fecha indicada, la aprobación será anulada a menos que no pida una extensión de parte de la Junta.**
- 5. El mantenimiento de todas las alteraciones es la responsabilidad del propietario.**
- 6. Si el propietario no somete la solicitud por escrito y no recibe aprobación oficial de la Junta, pero hace las alteraciones, es la discreción de la Junta aplicar multas y requerir que la alteración sea removida por el dueño hasta que la propiedad esté en condición aceptable; todo esto al costo del propietario.**
- 7. Los Documentos Oficiales dan permiso a la Asociación para remover violaciones o instituir procedimientos legales, cobrar los cargos al dueño, y también poner un gravamen sobre la casa.**
- 8. Está permitido el ensanchamiento de calzadas o marquesinas de un carro a un total de 17 pies. La extensión debe ser en la dirección de la puerta de entrada de la casa y debe consistir de una superficie de color uniforme sobre una capa base debidamente compactada. Detalles del material y drenaje se deben conformar a las normas de la Ciudad de Deerfield Beach, y los permisos apropiados deben ser sometidos. Calzadas o marquesinas deben mantenerse en reparo y recubiertas cuando sea necesario.**
- 9. Desagües pluviales deben ser blancos y que el bajante de agua no salga hacia la propiedad del vecino.**
- 10. Está permitido pintar y personalizar el exterior de las puertas, persianas decorativas y puertas del garaje. Es la responsabilidad del dueño mantenerlas en buena condición. El mantenimiento general de pintura solo puede usar los colores escogidos por la Junta. Aprobación previa por escrito debe ser obtenida para todos los cambios de pintura. La pintura de las paredes dentro de entradas cubiertas y terrazas con mosquitero que se ven desde la calle deben ajustarse al mismo color de la casa.**

## **REVENTAS:**

- 1. La Junta de Directores quisiera enfatizar que nuestra comunidad fue originalmente desarrollada como un vecindario de hogares unifamiliares, y su operación es guiada por los Documentos Oficiales y la Declaración de Restricciones.**
- 2. Se prohíbe comprar y usar la casa en Crystal Lake Golf Villas, Phase II para propósito de renta.**
- 3. El propietario en proceso de venta de su hogar debe notificar la Junta de Directores previamente y por escrito.**
- 4. Le corresponde al propietario organizar una reunión conveniente al comprador y a los miembros de la Junta asignados antes de que la casa pase a manos del comprador, para clarificar cualquier pregunta pertinente a la comunidad y sus restricciones.**
- 5. No está permitido transferir los derechos del propietario sin aprobación previa por escrito de la Asociación. La Asociación remite un Certificado de Aprobación al nuevo dueño después de ser aceptado por la Asociación. Le corresponde al comprador notificar a la Junta dentro de tres días del cierre de la venta.**
- 6. Copias de los Documentos Oficiales fueron dadas al propietario al comprar y deben ser entregadas al comprador potencial para estudiar y aceptar. Los nuevos dueños deben firmar los acuerdos de cumplir con los Documentos Oficiales y las Normas y Regulaciones de la Asociación.**
- 7. El comprador debe pagar la tasa de solicitud de \$125 (no reembolsable) a la Asociación. Esta cantidad podría ser ajustada de vez en cuando por la Junta si es necesario. El pago debe ser incluido con la solicitud y una copia del contrato de la propiedad. Todos los costos incurridos para la verificación de antecedentes serán responsabilidad del comprador pagados a la Asociación.**
- 8. Si un nuevo comprador no adquiere el Certificado de Aprobación de la Junta de Directores, él/ella deberá pagar una multa de \$500 en adición a cargos legales relacionados.**
- 9. Rótulos de "Se Vende" pueden ser colocados en el césped entre la casa y el poste de luz, no después del poste.**
- 10. Nuevos compradores deben firmar reconocimiento de invasión existente en los terrenos comunes, si no ha sido previamente aprobado por la Junta. Este reconocimiento es registrado con el título de la casa en la oficina del secretario del condado al cargo del comprador.**
- 11. El comprador de una casa en Crystal Lake Golf Villas, Phase II debe pagar dos trimestres de tarifa de mantenimiento antes del cierre de la venta.**

## **RENTAS:**

- 1. Aunque los hogares no se pueden comprar para el objetivo de rentar, la Junta de Directores puede aprobar la renta de una residencia a su discreción cuando el residente propietario somete una petición por escrito que explica que ha incurrido dificultad y tiene razón justificable par pedir permiso de rentar su propiedad.**
- 2. El propietario debe vivir en el hogar por un período de no menos de tres años y proveer prueba de residencia por ese tiempo antes de solicitar permiso para rentar. El propietario pagará dos trimestres de mantenimiento con anticipación y continuar pagando dos trimestres anticipados por la duración del período de renta.**
- 3. Si la Junta de Directores aprueba la solicitud de renta, el inquilino debe completar todas las normas de aplicación proveyendo la tarifa de \$125 acompañada por la Solicitud del Certificado de Aprobación para rentar y la copia del alquiler. El inquilino debe leer y firmar un acuerdo escrito de las Normas y Regulaciones de Crystal Lake Golf Villas, Phase II.**
- 4. Si la Junta emite un Certificado de Aprobación, es solo por un período de un año, al final del cual el inquilino debe volver a solicitar aprobación de parte de la Junta.**
- 5. La Junta de Directores reserva el derecho de terminar el Certificado de Aprobación en cualquier ocasión que el inquilino ha violado los Documentos Oficiales y/o las Normas y Regulaciones, y tal vez inicie procedimientos de desalojo del inquilino si es necesario.**
- 6. El propietario será responsable por las acciones del inquilino pagando las multas o sanciones impuestas por la Asociación. El propietario también será responsable de costos legales y de corte asociados con las acciones del inquilino. Esta acción es necesaria para proteger los intereses de todos los propietarios.**
- 7. Violaciones de estas restricciones estarás sujetas a acción judicial donde el individuo culpable será responsable por todos los gastos legales.**

## **PAGOS DE MANTENIMIENTO:**

Pagos de mantenimiento trimestrales deben ser sometidos el primer día de los meses de enero, abril, junio y octubre. Pagos tardíos de estas tarifas regulares serán sujetos a cargos de \$25 después de treinta días, con intereses acumulados desde la fecha de vencimiento.

Si el pago original más los cargos no son pagados dentro de un período de seis meses, se emprenderán acciones legales y el propietario será responsable por los gastos legales también.

Le recordamos a los propietarios que los Documentos especifican un pago de mantenimiento anual, pero los pagos trimestrales son permitidos para su conveniencia. La Junta tiene el derecho de acelerar los pagos en caso de delincuencia en su cuenta, y también de presentar un gravamen por el balance que se debe.

## **ESTACIONAMIENTO:**

1. Es una violación de las Reglas de la Asociación estacionarse en el césped o desagües, y estacionar en la calle de un día a otro.
2. Estacionar vehículos comerciales, recreacionales, campers, remolques y motocicletas en su entrada de carros o en la calle de 1—6 am está prohibido.
3. Violadores de estas reglas serán sujetos a sus vehículos ser remolcados por grúa a su propio costo en adición a las multas de la Asociación.
4. Por favor, use el estacionamiento en nuestra casa club para estacionar vehículos de su visita ocasional. Para estacionar allí de un día a otro, es necesario tener un permiso de estacionamiento de la Junta de Recreación para evadir el remolque de su vehículo.
5. Estacionar en la entrada de carros de su vecino está prohibido a menos que obtenga su permiso por escrito. Esto incluye estacionar en el camino de marquesina de casas que no tienen residente.
6. Vehículos inoperables, sin tablero de licencia o sin registración están prohibidos en todo momento.

## **ARBUSTOS, CÉSPED E IRRIGACIÓN**

Es la responsabilidad del propietario mantener sus arbustos, árboles y flores, e irrigar su césped regularmente. Consulte el Comité de Céspedes para instrucciones en detalle. El propietario es responsable por la irrigación del patio durante su ausencia, incluyendo cuando la casa está rentada. Recomendamos sistemas de irrigación automática. Es importante suplementar el agua en áreas donde el sistema no alcanza. El propietario será responsable por materiales y gastos que la Asociación requiera para cuidar o restaurar su césped.

Algunos árboles y arbustos pueden ser peligrosos para el ambiente o para personas. También pueden restar valor a la apariencia de la comunidad. Es por esto que las siguientes regulaciones son necesarias:

1. Peticiones para sembrar árboles o arbustos deben ser sometidas al Comité de Céspedes para permiso.
2. Sembrar los siguientes árboles y plantas están prohibidos: árbol de ficus, pino australiano, planta del siglo, adelfa, cactus, scheffalera, melaleuca y pimienta brasileña. Propietarios deben considerar remover los que ya existen antes de que impliquen una situación peligrosa. El costo de remover estos árboles es responsabilidad del propietario, y costará mucho más mientras más deje que crezca sin control.
3. Ramas y hojas de los árboles existentes deben ser podados a cuatro pies del suelo para que el servicio de jardinería tenga espacio para trabajar.
4. Arbustos y plantas deben ser sembrados por lo menos un pie de distancia de la casa para tener espacio para pintar la pared. Plantas enredaderas no están permitidas en las paredes. Arbustos deben ser podados por apariencia y seguridad, y no deben cubrir las luces exteriores ni las entradas.
5. Plantas que obstruyen la visibilidad del tráfico deben ser podadas para eliminar peligro.

## **USO DE TERRENOS COMUNES:**

Enfatizamos nuevamente que el terreno alrededor de su línea de construcción es designado Terreno Común, y está sujeto a las restricciones de los Documentos y Normas y Regulaciones de la Junta de Directores.

1. Tendedores de ropa, equipo recreativo y muebles de patio deben ser guardados cuando no están en uso. So se pueden dejar en los terrenos comunes. Las barbacoas se pueden almacenar al lado o detrás de su casa, bajo el alero de su techo cuando no están en uso.
2. Excepto por el período de tiempo cuando los zafacones están en la calle listos para recoger, sus zafacones deben mantenerse fuera de vista.
3. Los postes de banderas no pueden ser más altos que el techo de la casa. Los Documentos Oficiales prohíben antenas afuera de la casa o en el techo.

### **VENTAS DE GARAJE:**

Las ventas de garaje están prohibidas porque son una actividad comercial en violación de los Documentos Oficiales. Tales ventas son una molestia y dañan la atmósfera de la comunidad. En adición, las ventas de garaje atraen personas ajenas que pueden poner en peligro la seguridad de la comunidad y causar problemas de tráfico y estacionamiento en nuestras calles estrechas.

### **MASCOTAS:**

1. Las mascotas deben estar en correa todo el tiempo que pasen fuera de la casa. No pueden estar caminando libres por la comunidad. Esto es un estatuto de nuestra ciudad, y el propietario puede ser sujeto a multas por la ciudad y la Asociación.
2. Es la responsabilidad del propietario limpiar el excremento de su mascota. Violaciones son sujetas a una multa de \$25 o más.
3. El propietario es responsable por daños causados por su mascota o la mascota de su visita o cualquier persona en su propiedad.

### **SEGURIDAD:**

1. La forma más económica de disuadir contra robos es tener buena luz en el exterior de su propiedad. Todos los dueños deben mantener sus postes de luz prendidos toda la noche todas las noches, para el beneficio de todos.



2. Muchos dueños han añadido postes de luz detrás de su casa también. La Junta puede aprobar la instalación de luceros adicionales.
3. La instalación de alarmas contra robo debe ser considerada como una buena medida de seguridad.
4. Sea un buen vecino. Si ve alguna actividad sospechosa en el vecindario, por favor llame a la policía.

### **REDUCCIÓN DEL RUIDO:**

Les recordamos a los propietarios que deben mantener un nivel bajo de ruido para no estorbar o molestar a sus vecinos. Las leyes ambientales especifican el nivel de decibelios. Aunque la Junta no puede monitorear esos niveles, cuando recibimos quejas específicas, referiremos el propietario agraviado a las autoridades. Esto no debe ser necesario si todos actuamos con un espíritu de cooperación y consideración a otros.

### **CONCLUSIÓN:**

La Junta de Directores de Crystal Lake Golf Villas Association II, Inc. tiene el derecho para imponer multas por incumplimiento de las regulaciones de la comunidad, para hacer cumplir el desempeño a través de acciones legales y poner un gravamen sobre la propiedad, mientras el propietario es responsable de todos los gastos legales. Esperamos que estas acciones no sean necesarias. Con la cooperación de todos los propietarios podemos asegurar una apariencia uniforme de alta calidad en armonía como comunidad residencial.