Declaraciones de pactos, condiciones,
Restricciones y Estatutos
Asociación de Propietarios de Viviendas de Queens Cove, Inc.

CONSIDERANDO QUE, ENDRE LENGYTEL, ISTVAN MAKLARI, ENDRE ANSCHAU, KEITH LABODA, DEBRA J. LABODA y CARRINGTON HOMES CORP., una Corporación de la Florida, impuso ciertos Convenios, Condiciones y Restricciones en virtud de un instrumento de fecha 12 de febrero de 1990, presentado el 29 de mayo de 1990 y registrado en el Libro de Registros Oficiales 2859, páginas 0577-0586, registros públicos del Condado de Polk, Florida, y que dichos Convenios, Condiciones y Restricciones fueron modificados en virtud de un instrumento de fecha 16 de agosto de 1991, presentado el 19 de noviembre de 1991, registrado en el Libro de Registros Oficiales 3035, páginas 135-1367, registros públicos del Condado de Polk, Florida, y

CONSIDERANDO QUE, un Suplemento a las Declaraciones de Convenios, Condiciones y Restricciones de la Asociación de Propietarios de Queens Cove, Inc. fue fechado el 21 de diciembre de 1992 y registrado el 24 de febrero de 1993 en el Libro de Registros Oficiales 3204, página 2283, registros públicos del Condado de Polk, Florida, y

CONSIDERANDO QUE, un Segundo Suplemento a las Declaraciones de Convenios, Condiciones y Restricciones de la Asociación de Propietarios de Queens Cove, Inc. fue fechado el 18 de agosto de 1994 y registrado el 25 de agosto de 1994 en el Libro de Registros Oficiales 3430, página 2191, registros públicos del Condado de Polk, Florida y

CONSIDERANDO QUE, un Tercer Suplemento a las Declaraciones de Convenios, Condiciones y Restricciones de la Asociación de Propietarios de Queens Cove, Inc. fue fechado el 15 de mayo de 1998 y registrado el 29 de mayo de 1998 en el Libro de Registros Oficiales 4035, página 0517-0518, registros públicos del Condado de Polk, Florida y

AHORA, POR LO TANTO, la Asociación de Propietarios de Queens Cove, Inc., en enero de 2002, ahora propiedad exclusiva de propietarios privados, por la presente establece los siguientes Artículos y Estatutos tal como están escritos y enmendados de la siguiente manera:

Nombre

Esta corporación se conocerá como QUEENS COVE HOMEOWNERS ASSOCIATION, INC., una corporación sin fines de lucro de Florida (en lo sucesivo, la "Asociación") según lo establecido en los Artículos de Incorporación presentados ante el Secretario de Estado (en adelante, los "Artículos")

Oficinas/Correspondencia

La dirección principal de correspondencia será 3542 Majesty Loop, Winter Haven, FL 33880. Esta es solo una dirección de buzón y no una residencia física.

SECCIÓN 1. "Asociación" significará y se referirá a Queens Cove Homeowners Association, Inc., sus sucesores o cesionarios.

SECCIÓN 2. "Propiedad" o "iProperties" significará y se referirá a esa cierta propiedad inmueble descrita en este documento y las adiciones a la misma que puedan ser llevadas en lo sucesivo dentro de la jurisdicción de la Asociación.

SECCIÓN 3. "Área Común" significará todos los bienes inmuebles, si los hubiera, y las servidumbres (incluidas las mejoras a las mismas) propiedad de la Asociación o otorgadas a la Asociación para el uso y disfrute común de los propietarios, incluidos, entre otros, la operación y el mantenimiento del sistema de gestión de aguas superficiales según lo permitido por el Distrito de Administración de Agua del Suroeste de Florida, incluidos todos los lagos, si las hubiera, áreas de retención, alcantarillas y accesorios relacionados.

SECCIÓN 4. "Lote" significará y se referirá a cualquier parcela de tierra que se muestre en cualquier mapa de subdivisión registrado de las propiedades, con la excepción de las áreas comunes y las áreas dedicadas dentro del desarrollo.

SECCIÓN 5. "Propietario" significará y se referirá al propietario registrado, ya sea una o más personas o entidades de un título simple de cualquier lote que forme parte de las propiedades, incluidos los vendedores por contrato, pero excluyendo a aquellos que tengan dicho interés simplemente como garantía para el cumplimiento de cualquier obligación.

SECCIÓN 6. "Declaración" significará y se referirá a la Declaración Maestra de Pactos y Condiciones aplicables a las propiedades registradas en los Libros de Registro Oficiales del Condado de Polk, Florida.

SECCIÓN 7. "Miembro" significará y se referirá a aquellas personas con derecho a ser miembro según lo dispuesto en el Artículo V de los Artículos de Incorporación.

ARTÍCULO IV

DERECHOS DE PROPIEDAD

SECCIÓN 1. SERVIDUMBRES DE DISFRUTE DE LOS PROPIETARIOS. Todo propietario tendrá un derecho y servidumbre de disfrute en y para las áreas comunes del presente que será anexa y pasará con el título de cada lote, sujeto a las siguientes disposiciones:

(A) El derecho de la Asociación a cobrar tarifas razonables de admisión y otras tarifas por el uso de cualquier instalación recreativa situada en las áreas comunes.

(B) El derecho de la Asociación a suspender los derechos de voto y el derecho de uso de las instalaciones recreativas por parte de un propietario durante cualquier período durante el cual no se pague ninguna contribución contra su lote; y por un período que no exceda de sesenta (60) días por cualquier infracción de sus reglas y reglamentos publicados.

(C) El derecho de la Asociación a dedicar o transferir la totalidad de cualquier parte del área común a cualquier agencia pública, autoridad o servicio público para tales fines y sujeto a las condiciones que puedan ser acordadas por los miembros. Ninguna de estas dedicaciones o transferencias será efectiva a menos que se haya registrado un instrumento de acuerdo con dicha dedicación o transferencia firmado por dos tercios (2/3) de cada clase de miembros.

SECCIÓN 2. DECLARACIÓN DE USO. Cualquier propietario podrá delegar, de acuerdo con los Estatutos, su derecho de disfrute de la zona común y de las instalaciones a los miembros de su familia, a sus inquilinos o a los adquirentes contratados que residan en el inmueble.

ARTÍCULO V
DERECHOS DE MEMBRESÍA Y VOTO

SECCIÓN 1. Todo propietario de un lote sujeto a tasación será miembro de la Asociación. La membresía será accesoria y no podrá separarse de la propiedad de ningún lote que esté sujeto a evaluación. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada lote de su propiedad. Cuando más de una persona tenga un interés en un lote, todas esas personas serán miembros. El voto para dicho lote se ejercerá como ellos determinen, pero en ningún caso se emitirá más de un voto con respecto a un lote.

ARTÍCULO VI
CONVENIO PARA LAS CUOTAS DE MANUTENCIÓN

SECCIÓN 1. CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN Y OBLIGACIÓN PERSONAL DE LAS TASACIONES. El Declarante, por cada lote que posea dentro de las propiedades, por la presente se compromete y cada propietario de cualquier lote mediante la aceptación de una Escritura del mismo, ya sea que se exprese o no en dicha Escritura, se considera que se compromete y acepta pagar a la Asociación: (1) contribución anual o cargos, (2) evaluación especial para mejoras de capital, (3) evaluaciones de lotes lacustres, en su caso; y (4) todas las evaluaciones que se establezcan y recauden según lo dispuesto a continuación. Las tasaciones anuales y especiales, junto con los intereses, los costos y los honorarios razonables de los abogados, serán un cargo sobre el terreno y serán un gravamen continuo sobre la propiedad contra la cual se realiza cada tasación. Cada una de estas tasaciones, junto con los intereses, el costo y los honorarios razonables de los abogados, también será obligación personal de la persona que era propietaria de dicha propiedad en el momento en que vencieron las tasaciones. La obligación personal de las cuotas morosas no pasará a sus causahabientes, a menos que éstos la asuman expresamente.

SECCIÓN 2. FINALIDAD DE LAS EVALUACIONES. Las evaluaciones impuestas por la Asociación se utilizarán para promover la recreación, la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes en las propiedades y para las mejoras y el mantenimiento de las áreas comunes, incluidas, entre otras, la operación y el mantenimiento del sistema de gestión de aguas superficiales. La evaluación también se utilizará para mantener el paisajismo y otras mejoras en los bulevares, entradas, medianas y otras áreas dedicadas dentro de las propiedades. Además, la evaluación se utilizará para mantener el alumbrado público, las carreteras, las señales direccionales, las señales informativas que identifiquen la subdivisión, la iluminación de las señales y los servicios públicos dentro de las propiedades, si es necesario.

SECTION3. CUOTAS MÁXIMAS ANUALES Y OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE LOS DECLARANTES.

(A) La tasación anual máxima inicial contra los propietarios será de sesenta ($60.00) por lote.

(B) A partir del 1 de enero del año inmediatamente posterior a la transferencia del primer lote a un propietario, la contribución anual máxima puede aumentarse cada año no más del 15% por encima de la contribución máxima del año anterior sin el voto de los miembros.

(C) A partir del 1 de enero del año inmediatamente posterior a la transferencia del primer lote a un propietario, la contribución anual máxima podrá incrementarse por encima del 15% mediante el voto de dos tercios (2/3) de cada clase de miembros que voten en persona o por poder en una reunión debidamente convocada para este fin.

(D) El Consejo de Administración podrá fijar la cuota anual en un importe que no exceda del máximo.

SECCIÓN 4. GRAVÁMENES ESPECIALES PARA MEJORAS DE CAPITAL. Además de las contribuciones anuales autorizadas anteriormente, la Asociación puede imponer, en cualquier año de evaluación, una contribución especial aplicable a ese año solo con el propósito de sufragar, en su totalidad o en parte, el costo de cualquier construcción, reconstrucción, reparación o reemplazo de una mejora de capital en las áreas comunes, incluidos los accesorios y la propiedad personal relacionada con las mismas. en su caso, siempre que dicha evaluación cuente con el asentimiento de dos tercios (2/3) de los votos de cada clase de miembros que voten personalmente o por poder en una reunión debidamente convocada a tal efecto.

SECCIÓN 5. NOTIFICACIÓN Y QUÓRUM PARA CUALQUIER ACCIÓN AUTORIZADA EN VIRTUD DE LAS SECCIONES 3 Y 4.
La notificación por escrito de cualquier reunión convocada con el propósito de tomar cualquier acción autorizada en virtud de la Sección 3 o 4 se enviará a todos los miembros con no menos de treinta (30) días ni más de sesenta (60) días de anticipación a la reunión. En dicha reunión, la presencia de miembros o de representantes con derecho a emitir la mayoría de todos los votos de cada clase de miembros constituirá quórum.

SECCIÓN 6. TASA UNIFORME DE PRORRATEO. Tanto las contribuciones anuales como las especiales deben fijarse a una tasa uniforme para todos los lotes y pueden recaudarse mensualmente.

SECCIÓN 7. FECHA DE INICIO DE LAS CUOTAS ANUALES: FECHAS DE VENCIMIENTO. Las evaluaciones anuales previstas en el presente documento comenzarán en cuanto a todos los lotes el primer día del mes siguiente a la transferencia del área común. La primera cuota anual se ajustará en función del número de meses restantes del año natural. La Junta Directiva fijará el monto de la contribución anual contra cada lote por lo menos treinta (30) días antes de cada período de evaluación anual. Se enviará una notificación por escrito de la evaluación a todos los propietarios sujetos a ella. La Asociación deberá, previa solicitud de un cargo razonable, proporcionar un certificado firmado por un funcionario de la Asociación que establezca si se han pagado las contribuciones sobre un lote específico. Un certificado debidamente ejecutado de la Asociación en cuanto al estado de las evaluaciones de un lote es vinculante para la Asociación a partir de la fecha de su emisión.

SECCIÓN 8. EFECTO DEL IMPAGO DE LAS CUOTAS: RECURSOS DE LA ASOCIACIÓN.
Cada miembro está obligado a pagar a la Asociación contribuciones anuales y especiales que están garantizadas por un gravamen continuo sobre la propiedad contra la cual se realiza la evaluación. Cualquier contribución que no se pague dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de vencimiento, la evaluación devengará intereses a partir de la fecha de morosidad a una tasa del doce (12) por ciento anual. La Asociación puede entablar una acción de ley contra el propietario personalmente obligado a pagar la misma o ejecutar el gravamen sobre la propiedad. Los intereses y el costo de todos los honorarios de los abogados de cualquier acción de este tipo se agregarán al monto de dicha evaluación. Ningún propietario puede renunciar o eludir la responsabilidad por las evaluaciones previstas en este documento por la falta de uso del área común o el abandono de su lote.

SECCIÓN 9. SUBORDINACIÓN DEL GRAVAMEN A LAS HIPOTECAS. El gravamen de las tasaciones previstas en el presente documento estará subordinado al gravamen de cualquier primera hipoteca. La venta o transferencia de cualquier lote no afectará el gravamen de evaluación. Sin embargo, la venta o transferencia de cualquier lote en virtud de una ejecución hipotecaria o cualquier procedimiento en su lugar, extinguirá el gravamen de dicha venta o transferencia. Ninguna venta o transferencia eximirá a dicho lote de la responsabilidad por cualquier tasación que se venza posteriormente o del gravamen de los mismos.

ARTÍCULO VIl
RESTRICCIONES DE USO

SECCIÓN 1. VIOLACIÓN. Si cualquier persona que reclame por, a través o en virtud de la Asociación, o cualquier otra persona, viola o intenta violar cualquiera de los convenios del presente documento, será legal para la Asociación o cualquier persona o personas que posean bienes raíces sujetos a estos convenios iniciar cualquier procedimiento legal o de equidad contra la persona o personas que violen o intenten violar dichos convenios, incluyendo acciones para prohibirles o impedirles que lo hagan, o para hacer que se remedie la violación y para recuperar daños y perjuicios u otras cuotas por dichas violaciones. Si la parte o partes que presentan dicha acción prevalecen, tendrán derecho a recuperar de la persona o personas que violen estas restricciones los costos incurridos por dicha parte vencedora, incluidos los honorarios razonables de abogados. La invalidación de cualquiera de estos pactos por Sentencia o Orden Judicial no afectará de ninguna manera a ninguno de los otros pactos y disposiciones contenidos en este documento, que permanecerán en pleno vigor y efecto.

SECCIÓN 2. LOTES RESIDENCIALES. Todos los lotes incluidos dentro de los bienes inmuebles a los que pertenecen estas restricciones se conocerán y describirán como lotes residenciales. NINGUNA estructura será erigida, alterada, colocada o permitida para permanecer en cualquiera de dichos lotes, que no sea una unidad de vivienda unifamiliar que no exceda los treinta y cinco (35) pies de altura, ni contenga menos de un mínimo de 900 pies cuadrados de área habitable. Todos los pies cuadrados se medirán por las dimensiones exteriores, excluyendo el garaje, los porches con o sin mosquitero y los pasillos, corredores y accesos cubiertos. Toda la construcción será de materiales nuevos. Estas restricciones impiden y prohíben la construcción de sótanos debajo de cualquier vivienda. No se permitirán cocheras.

No se construirá ningún garaje en ningún lote en dicha subdivisión antes de la construcción de una vivienda. Si un garaje se construye simultáneamente o con posterioridad a la construcción de la vivienda, deberá ajustarse arquitectónicamente a la vivienda y estar construido con los mismos materiales. Todos los garajes deberán tener puertas basculantes móviles.

SECCIÓN 3. Ningún edificio se ubicará en ningún lote de construcción residencial que no cumpla con los requisitos de retranqueo aprobados para la propiedad por el Condado de Polk.

SECCIÓN 4. NINGUNA ACTIVIDAD OFENSIVA. No se llevará a cabo ningún comercio o actividad desagradable u ofensiva en ningún lote, ni se hará nada en él que constituya una molestia pública.

SECCIÓN 5. NO HAY ESTRUCTURAS TEMPORALES. A menos que se permita o permita específicamente lo contrario en virtud de estos convenios, ningún remolque, sótano, tienda de campaña, choza, garaje o granero se colocará en ningún momento temporal o permanentemente en la propiedad. No se erigirá ninguna estructura en las áreas comunes adyacentes a la propiedad individual.

SECCIÓN 6. VALLAS. Todas las cercas no deben exceder los seis (6) pies de altura a lo largo de la línea del lote trasero y las líneas del lote lateral que van desde la línea trasera de la propiedad hasta la esquina delantera de la casa. Todas las cercas erigidas en las líneas laterales del lote desde el frente de la casa hasta la calle no deben exceder los tres (3) pies de altura. Los propietarios no deben erigir cercas en las áreas comunes. Las cercas erigidas frente a la casa no deben exceder los tres (3) pies de altura y deben ubicarse a tres (3) pies de la acera para corresponder con el límite de la propiedad. Existe un derecho de paso de tres pies desde la acera hasta el límite de la propiedad para cada lote.

SECCIÓN 7. ANTENAS, ANTENAS, ANTENAS PARABÓLICAS. Las antenas de radio exteriores, las antenas de televisión o de cable, o las antenas parabólicas no se fijarán en la parte delantera o lateral de ninguna vivienda, pero, si se utilizan, se colocarán en la parte trasera de la misma. Además, no se extenderán antenas de antena, televisión, cable o antena parabólica a una altura de más de quince (15) pies por encima de la línea de cumbrera del techo en la que se construye la antena, el cable, la antena o la antena parabólica. Se pueden hacer excepciones si no se puede recibir una señal de transmisión adecuada en la parte trasera de la casa.

SECCIÓN 8. SECADO DE ROPA AL AIRE LIBRE. El secado de ropa al aire libre solo se permitirá en el patio trasero y no se podrá ver desde la calle.

SECCIÓN 9. SERVIDUMBRES. Por la presente, la Asociación se reserva y se le otorga una servidumbre, privilegio y derecho perpetuo, alienable y liberable sobre (1) las áreas comunes y (2) todas las servidumbres de registro como se describe en el plano de Queens Cove como se registra en el Libro de Planos 89, Página 4, Registros Públicos del Condado de Polk, Florida.
La Asociación tendrá el derecho y la facultad irrestricta y exclusiva de enajenar y liberar los privilegios, servidumbres y derechos a que se refiere esta sección. Los propietarios del lote sujeto a los privilegios, derechos y servidumbres a que se refiere esta sección no adquirirán ningún derecho, título o interés en o sobre cualquier tubería, línea u otro equipo o instalación colocada en, sobre o debajo de la propiedad que está sujeta a dichos privilegios, derechos y servidumbres y la propiedad única y exclusiva de la Asociación.

SECCIÓN 10. ESTACIONAMIENTO. Todos los vehículos motorizados ubicados en cualquier lote deberán llevar una placa y registro del año en curso. Además, no se debe estacionar ningún camión (que no sean camionetas), camionetas de transporte, caravanas, casas móviles, remolques de trabajo, botes y remolques de botes en un lote a menos que estén estacionados en el garaje o en el patio trasero. Se permite un período de excepción de siete días para los campistas y las casas móviles antes y después del viaje para permitir la carga / descarga. Las restricciones de estacionamiento también se aplican a cualquier vehículo estacionado en los derechos de paso (dentro de los 3 pies de la acera) de las carreteras planas dentro o fuera de la subdivisión y adyacentes a ella.
No se permite estacionar a lo largo de Queens Cove Blvd a menos de 10 pies del borde de la carretera. Esta área está señalizada con letreros de 'prohibido estacionar' y se emitirán multas por infracciones. Este es un requisito del Código Estatal y del Condado. Se ha establecido un área de estacionamiento a corto plazo para los residentes que dejan / recogen a los niños en edad escolar. No se permite estacionar en las áreas comunes que están adyacentes a los límites del lote del propietario.
De acuerdo con las ordenanzas del Condado de Polk, no se estacionarán vehículos en las carreteras propiedad del condado dentro de la comunidad. Todos los vehículos deben estacionarse en la entrada de la casa o en su lote. Todos los vehículos motorizados, bicicletas y otros aparatos que funcionen con motor ubicados y/o operados dentro de la subdivisión por el propietario de un lote, sus invitados y/o invitados, llevarán dispositivos legales de control de sonido según lo prescrito por el fabricante.

SECCIÓN 11. ANIMALES DOMÉSTICOS. No se criará, criará ni mantendrá ganado, aves de corral u otros animales de granja de ningún tipo en ningún lote. Los perros, gatos y otras mascotas domésticas pueden mantenerse en un lote siempre que no se críen, mantengan, críen o mantengan con ningún propósito comercial y que se utilice la sujeción y el control adecuados mediante el uso de una correa y / o un recinto seguro en su tenencia. Todos los residuos depositados por las mascotas en las áreas comunes o en una propiedad residencial deben ser recogidos.

SECCIÓN 12. RENUNCIA AL COMITÉ DE CONTROL ARQUITECTÓNICO. En el caso de que ocurra inadvertidamente una violación de cualquiera de estas restricciones, cuya violación no será de tal naturaleza que frustre la intención y el propósito de estos convenios, la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios tendrá el derecho y la autoridad para renunciar a dicha violación.

SECCIÓN 13. TRASH. Ningún lote se utilizará ni se mantendrá como vertedero de basura, desperdicios, desperdicios u otros desechos y se mantendrá únicamente en contenedores cerrados y todo el equipo para el almacenamiento o eliminación de dichos materiales se mantendrá en condiciones limpias e higiénicas. No se mantendrán ni se guardarán contenedores de basura en la acera o frente a las casas individuales.

SECCIÓN 14. SIGNOS. No se puede mostrar ningún letrero de ningún tipo a la vista del público en ningún lote, excepto un letrero profesional de no más de cinco (5) pies cuadrados que anuncie la propiedad en venta o alquiler. Además, no se colocarán letreros que anuncien ventas personales (es decir, ventas de garaje o de garaje) en la isla central ubicada en la entrada de la subdivisión. Los letreros que apoyan a los candidatos políticos que se postulan para las elecciones están permitidos con un máximo de dos letreros por lote con un máximo de cinco (5) pies cuadrados por letrero. Los

letreros de graduación u otros signos de felicitación están permitidos con las mismas restricciones de tamaño, pero deben retirarse después de siete días. Los carteles políticos pueden exhibirse durante un máximo de 30 días y deben retirarse al final del período electoral.

SECCIÓN 15. ZONAS COMUNES. No se construirán mejoras en ninguna parte de las áreas comunes sin la aprobación de la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios. Estas áreas serán mantenidas por la Asociación como áreas recreativas abiertas y caminos según lo dispuesto en los planos de la propiedad para el uso y beneficio de todos los propietarios de lotes.

(A) No se llevarán a cabo actividades que constituyan una molestia en las áreas comunes.

(B) No se colocará ni se permitirá que la basura, la basura u otros artículos desechados permanezcan en las áreas comunes.

(C) La Asociación puede, de vez en cuando, adoptar reglas y regulaciones razonables con respecto al uso de las áreas comunes que serán vinculantes para todos los miembros de la Asociación.

(D) La Asociación pagará en todo momento los impuestos ad valorem sobre bienes inmuebles, si los hubiere, tasados contra la propiedad de la Asociación y cualquier otro gravamen gubernamental que pueda ser tasado contra la propiedad propiedad de la Asociación. La Asociación en todo momento adquirirá, mantendrá y pagará pólizas adecuadas de seguro de responsabilidad civil, incendio y accidentes extendidos en las áreas comunes. Dichas pólizas de seguro estarán a nombre de la Asociación y en beneficio de los miembros de la Asociación y de los propietarios registrados y de las demás partes que la Asociación considere necesarias. Las pólizas de seguro antes mencionadas serán en las cantidades y estarán sujetas a las condiciones y con las disposiciones que los funcionarios o la Junta Directiva de la Asociación puedan determinar que no sean incompatibles con ninguna de las disposiciones de esta declaración. El Consejo de Administración podrá obtener los demás tipos de seguros que estime convenientes.

(E) En todo momento a partir de ahora, todas las mejoras capitales a las áreas comunes, excepto el reemplazo o reparación de los elementos instalados por el Declarante y excepto la propiedad personal relacionada con el mantenimiento de las áreas comunes, requerirán la aprobación de dos tercios (2/3) de los votos con derecho a ser emitidos.

Las áreas comunes no pueden ser hipotecadas o transmitidas sin el consentimiento de dos tercios (2/3) de los propietarios del lote.

SECCIÓN 16. MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES. Cada propietario deberá mantener y mantener el lote de ese propietario y todos los edificios y otras mejoras y jardines ubicados en el lote en buen estado y en una condición limpia y atractiva que incluya cortar el césped regularmente, bordear y recortar arbustos. Los buzones ubicados frente a las casas deben mantenerse en buen estado. Los números de la casa deben mostrarse en el frente de la casa o garaje. La obligación de mantenimiento de cada propietario en cuanto a las mejoras del edificio incluirá, sin limitación, el mantenimiento de todas las superficies exteriores y techos, facias y plafones, toldos, enrejados, fachadas decorativas, pantallas, ventanas y puertas. Esto incluye el lavado a presión para eliminar el moho o los hongos.

En el caso de que un propietario de cualquier lote no mantenga las instalaciones y las mejoras situadas en el mismo que no estén de acuerdo con los Convenios, Condiciones y Restricciones descritos en este documento, incluidos los jardines, el césped y los arbustos, se notificará al propietario y se le dará treinta (30) días para corregir o reducir la situación. Si el propietario no lo hace, la Asociación de Propietarios tendrá el derecho (aunque no estará obligado a hacerlo) de ingresar a dicho lote con el propósito de reparar, mantener y restaurar el lote y el exterior de los edificios y otras mejoras ubicadas en el mismo a cargo exclusivo del propietario de dicho lote. El costo de dicha reparación, mantenimiento y restauración constituirá un gravamen contra dicho lote, gravamen que se hará efectivo solo después de la presentación de un reclamo de gravamen por escrito. La forma, el fondo y la ejecución de dicho gravamen estarán de acuerdo con la Ley de Gravámenes Mecánicos del Estado de Florida, y se considerará que el propietario de dicho lote, en virtud de haber adquirido dicho lote sujeto a estas restricciones, ha autorizado y contratado dicha reparación, mantenimiento y restauración. El gravamen aquí previsto estará subordinado a cualquier gravamen de primera hipoteca.

SECCIÓN 17. UTILIDADES. El Condado de Polk, o sus sucesores, tiene el derecho único y exclusivo de proporcionar todas las instalaciones y servicios de agua y alcantarillado a la propiedad descrita en este documento. No se cavará ni perforará ningún pozo de ningún tipo (excepto para proporcionar riego) en ninguno de los lotes o extensiones para proporcionar agua para su uso dentro de las estructuras que se construirán, y no se utilizará agua potable dentro de dichas estructuras, excepto el agua potable que se obtiene del Condado de Polk o sus sucesores o cesionarios. Todas las aguas residuales de cualquier edificio deben eliminarse a través de las líneas de alcantarillado o a través de las líneas de tanques sépticos y la planta de eliminación que son propiedad y están controladas por el Condado de Polk, o sus sucesores o cesionarios. No se debe desechar agua de los sistemas de aire acondicionado, máquinas de hielo, piscinas o cualquier otra forma de agua condensada a través de las líneas del

alcantarillado. El Condado de Polk tiene una servidumbre perpetua no exclusiva y un derecho sobre y hacia, sobre y debajo de la propiedad como se describe en esta Declaración y el plano de la propiedad con el propósito de instalar y / o reparar instalaciones de agua y alcantarillado.

ARTÍCULO VIII
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1. APLICACIÓN. La Asociación, o cualquier propietario, tendrá el derecho de hacer cumplir, por cualquier procedimiento legal o de equidad, todas las restricciones, condiciones, convenios, reservas, gravámenes y cargos impuestos ahora o en el futuro por las disposiciones de la

Declaración. El hecho de que la Asociación o el propietario no hagan cumplir cualquier convenio o restricción contenida en el presente documento no se considerará en ningún caso una renuncia al derecho de hacerlo a partir de entonces.

SECCIÓN 2. DIVISIBLE. La invalidación de cualquiera de estos pactos o restricciones por sentencia u orden judicial no afectará de ninguna manera a ninguna otra disposición que permanezca en pleno vigor y efecto.

SECCIÓN 3. ENMIENDA. Los pactos y restricciones de esta Declaración se regirán y vincularán a la tierra, por un término de veinticinco (25) años a partir de la fecha en que se registre esta Declaración, después de lo cual se extenderán automáticamente por períodos sucesivos de diez (10) años. Esta Declaración podrá ser modificada durante el primer período de veinticinco (25) años mediante un instrumento firmado por dos tercios (2/3) de los propietarios de los lotes.

Los propietarios anticipan y pueden lograr el trazado y el desarrollo de lotes adicionales bajo las fases de la Subdivisión de Queens Cove y, por lo tanto, los propietarios, sus herederos, representantes personales y cesionarios conservan y se reservan el derecho de enmendar esta Declaración de Restricciones junto con, entre otros, los Artículos de Incorporación de Queens Cove Homeowners Association, Inc., una corporación sin fines de lucro de Florida, y sus Estatutos, sin previo aviso y sin la autorización o consentimiento de ningún propietario del lote, con el propósito de incorporar fases adicionales a la Subdivisión de Queens Cove a medida que se desarrollen dichas fases adicionales.

ARTÍCULO IX
REUNIONES DE MIEMBROS

SECCIÓN 1. REUNIONES ANUALES. La primera reunión anual de los miembros se celebrará en enero de 1992 en una fecha determinada por el Consejo de Administración, y cada reunión anual ordinaria subsiguiente de los miembros se celebrará en enero de cada año a partir de entonces, a una hora que determinará el Consejo de Administración en ejercicio.

SECCIÓN 2. REUNIONES ESPECIALES. Las reuniones extraordinarias de los miembros pueden ser convocadas en cualquier momento por el Presidente de la Junta Directiva, o a solicitud por escrito de una cuarta parte (1/4) de los miembros con derecho a voto.

SECCIÓN 3. CONVOCATORIA DE REUNIONES. La notificación por escrito de cada reunión de los miembros será dada por, o bajo la dirección de, el Secretario o la persona autorizada para convocar la reunión, enviando por correo una copia de dicha notificación con franqueo prepagado, al menos diez (10) días antes de dicha reunión a cada miembro con derecho a voto en la misma, dirigida a la dirección del miembro que apareció por última vez en los libros de la Asociación. o suministrado por dicho miembro a la Asociación con el fin de notificarlo. En dicha notificación se especificará el lugar, el día y la hora de la reunión y, en el caso de una reunión extraordinaria, el propósito de la reunión.

SECCIÓN 4. QUÓRUM. La presencia en la reunión de los miembros con derecho a fundición, o de los representantes con derecho a fundición, una décima parte
(1/10) de los votos constituirá quórum para cualquier acción, salvo que se disponga lo contrario en los Artículos de Incorporación, la Declaración o estos Estatutos. Sin embargo, si dicho quórum no estuviere presente o representado en una reunión, los miembros con derecho a voto en la misma tendrán la facultad de levantar la reunión de vez en cuando sin más aviso que el anuncio en la reunión hasta que el quórum antes mencionado esté presente o representado.

SECCIÓN 5. MEDIDAS ADOPTADAS SIN UNA REUNIÓN. El Consejo de Administración tendrá derecho a tomar cualquier medida en ausencia de una reunión que podría tomar en una reunión obteniendo la aprobación por escrito de todos los Directores. Cualquier medida así aprobada tendrá el mismo efecto que si se hubiera tomado en una reunión de los Directores.

ARTÍCULO X
DESIGINACIÓN/NOMBRAMIENTO, PODERES Y DEBERES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN 1. DESIGNACIÓN/NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA. En cada reunión anual, se considerarán las nominaciones de los propietarios que deseen ofrecerse como directores voluntarios. Estas personas designadas serán ratificadas por los miembros con derecho a voto para servir por un período de un año. Los propietarios de viviendas que violen cualquiera de los Estatutos de la Asociación no pueden servir como Directores. Además, los nominados para un puesto de miembro de la Junta deben ser propietarios y residentes de la comunidad de Queens Cove. No se otorgarán límites de mandato hasta el momento en que el Director de Voluntariado ya no desee servir en la Junta Directiva. Los miembros que decidan formar parte de la Junta Directiva pueden renunciar a su cargo en cualquier momento.

SECCIÓN 2. FACILIDAD DE PAGO. Una persona que esté atrasada en el pago de cualquier cuota, multa u otra obligación monetaria a la asociación en el día en que pudo nominarse a sí misma o ser nominada para la junta no puede buscar la elección para la junta, y su nombre no aparecerá en la boleta. Se considerará que una persona que se desempeñe como miembro de la junta que se atrase más de 90 días en el pago de cualquier cuota, multa u otra obligación monetaria a la asociación ha abandonado su asiento en la junta, creando una vacante en la junta que se llenará de acuerdo con la ley.

SECCIÓN 3. PODERES. El Consejo de Administración estará facultado para:

(A) Adoptar y publicar normas y reglamentos que rijan el uso de las áreas comunes y áreas dedicadas, y la conducta personal de los miembros y sus invitados en las mismas, y establecer sanciones por la infracción de las mismas.

Asociación. Dichos derechos también pueden suspenderse después de la notificación y audiencia por un período que no exceda los sesenta (60) días por infracción de las reglas y regulaciones publicadas.

(C) Ejercer para la Asociación todos los poderes, deberes y autoridad conferidos o delegados a esta Asociación y no reservados a los miembros por otras disposiciones de estos Estatutos, los Artículos de Incorporación o la Declaración.

(D) Declarar vacante el cargo de miembro de la Junta Directiva en caso de que dicho miembro se ausente de tres (3) reuniones ordinarias consecutivas de la Junta Directiva.

(E) Celebrar acuerdos de administración o emplear a un gerente, un contratista independiente o cualquier otro empleado que consideren necesario, y prescribir sus deberes.

SECCIÓN 4. DEBERES. Corresponderá al Consejo de Administración:

(A) Hacer que se lleve un registro completo de todos sus actos en asuntos corporativos y presentar una declaración de los mismos a los miembros en la reunión anual de los miembros o en cualquier reunión especial cuando dicha declaración sea solicitada por escrito por una cuarta parte (1/4) de los miembros que tienen derecho a voto.

(B) Supervisar a todos los funcionarios, agentes y empleados de la Asociación y velar por el buen desempeño de sus funciones.

(C) Como se establece con más detalle en la Declaración:

1. Fijar el monto de la contribución anual contra cada lote por lo menos treinta (30) días antes de cada período de evaluación anual.
2. Enviar un aviso por escrito de cada evaluación a todos los propietarios sujetos a la misma por lo menos treinta (30) días antes de cada período de evaluación anual.
3. Ejecutar el gravamen contra cualquier propiedad por la cual no se paguen las tasaciones dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de vencimiento o iniciar una acción legal contra el propietario personalmente obligado a pagar la misma.

(D) Emitir o hacer que un funcionario apropiado emita a petición de cualquier persona un certificado que establezca si se ha pagado o no una tasación. La Junta puede cobrar un cargo razonable por la emisión de estos certificados. Si un certificado indica que se ha pagado una cuota, dicho certificado será prueba concluyente de dicho pago.

(E) Adquirir, pagar y mantener un seguro adecuado de responsabilidad civil y riesgo sobre bienes muebles e inmuebles propiedad de la Asociación.

(F) Hacer que todos los funcionarios o empleados que tengan responsabilidades fiscales sean vinculados según lo considere apropiado.

(G) Hacer que se mantengan las áreas comunes y las áreas dedicadas.

ARTÍCULOS XL
OFICIALES

SECCIÓN 1. ENUMERACIÓN DE OFICIALES. Los funcionarios de esta Asociación serán el Presidente, el Vicepresidente y un Secretario/Tesorero, quienes serán en todo momento miembros de la Junta Directiva, y otros funcionarios que la Junta pueda, de vez en cuando, crear por resolución.

No habrá más de nueve (9) miembros/directores con derecho a voto en la Junta Directiva. En caso de que exista un número par de directores, el Presidente se convertirá en miembro sin derecho a voto hasta el momento en que se nombre otro director.

SECCIÓN 2. ELECCIÓN DE FUNCIONARIOS. La elección de los funcionarios se llevará a cabo en la primera reunión ordinaria de la Junta Directiva después de cada reunión anual de los miembros.

SECCIÓN 3. TÉRMINO. Los funcionarios de esta Asociación serán elegidos anualmente por la Junta Directiva y ocuparán el cargo durante un (1) año, a menos que renuncien antes o sean destituidos o descalificados para servir.

SECCIÓN 4. CITAS ESPECIALES. La Junta Directiva podrá elegir a los demás funcionarios que los asuntos de la Asociación requieran, cada uno de los cuales ocupará el cargo durante el período, tendrá la autoridad y desempeñará las funciones que la Junta Directiva determine, de vez en cuando.

SECCIÓN 5. RENUNCIA Y REMOCIÓN. Cualquier funcionario puede ser destituido de su cargo con o sin causa por la Junta. Cualquier funcionario puede renunciar en cualquier momento notificándolo por escrito a la Junta Directiva, al Presidente o al Secretario. Dichas renuncias surtirán efecto en la fecha de recepción de dicha notificación o en cualquier momento posterior especificado en la misma, y a menos que se especifique lo contrario en la misma, la aceptación de dicha renuncia no será necesaria para hacerla efectiva.

SECCIÓN 6. VACANTES. Una vacante en cualquier cargo puede ser cubierta por nombramiento de la Junta Directiva. El funcionario designado para ocupar dicha vacante desempeñará sus funciones durante el resto del mandato del funcionario al que sustituya.

SECCIÓN 7. QUÓRUM DE LA JUNTA DIRECTIVA. En todas las reuniones de la Junta Directiva, la mayoría de los Directores constituirá quórum para las transacciones comerciales.

SECCIÓN 8. MÚLTIPLES OFICIALES. Los cargos de Secretario y Tesorero podrán ser desempeñados por la misma persona. Ninguna persona podrá ocupar simultáneamente más de uno de los otros cargos, excepto en el caso de los cargos especiales creados de conformidad con la Sección 4 de este artículo.

SECCIÓN 9. DEBERES DE LOS FUNCIONARIOS. Las funciones de los funcionarios son las siguientes:

(A) **EL PRESIDENTE.** El Presidente presidirá todas las reuniones del Consejo de Administración; velará por el cumplimiento de las órdenes y reglamentos de la Junta; firmará todos los contratos de arrendamiento, hipotecas, escrituras y otros instrumentos escritos y firmará conjuntamente todos los cheques y pagarés.

(B) **VICEPRESIDENTE.** El Vicepresidente actuará en lugar del Presidente en caso de ausencia, incapacidad o negativa a actuar por parte de éste, y ejercerá y cumplirá las demás funciones que le exija el Consejo de Administración.

(C) **SECRETARIO/TESORERO**. El Secretario/Tesorero registrará los votos y llevará las actas de todas las reuniones y procedimientos de la Junta Directiva y de los miembros; notificar las reuniones del Consejo de Administración y de los miembros; mantener registros actualizados apropiados que muestren a los miembros de la Asociación junto con sus direcciones; recibir y depositar en cuentas bancarias apropiadas todo el dinero de la Asociación y distribuirá dichos fondos según lo ordene la resolución de la Junta Directiva; firmará todos los cheques y pagarés de la Asociación; llevar libros de contabilidad adecuados; hacer que un contador público realice una auditoría anual de los libros de la Asociación al final de cada año fiscal; y preparará un presupuesto anual y un estado de ingresos y gastos que se presentará a los miembros en su reunión anual ordinaria, y entregará una copia de cada uno de ellos a los miembros.

ARTÍCULO XII
COMITÉS

SECCIÓN 1. CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS COMITÉS. La Junta Directiva podrá, mediante resolución aprobada por la mayoría de toda la Junta, designar comités, cada uno compuesto por dos (2) o más de los Directores de la Asociación. Los comités tendrán las funciones y podrán ejercer las facultades de la Junta Directiva que puedan delegarse legalmente y en la medida en que se disponga en la resolución o resoluciones que creen dicho comité o comités.

SECCIÓN 2. REUNIONES DE LOS COMITÉS. Las reuniones ordinarias de los comités podrán celebrarse sin previo aviso en el momento y en el lugar que dichos comités determinen periódicamente. Las reuniones extraordinarias de los comités pueden ser convocadas por cualquier miembro de los mismos con dos (2) días de anticipación a cada uno de los otros miembros de dicho comité, o con la notificación más corta que se acuerde por escrito o verbalmente por cada uno de los otros miembros de dicho comité.

SECCIÓN 3. VACANTES EN COMITÉS. Las vacantes en los comités serán llenadas por la Junta Directiva en ejercicio en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria.

SECCIÓN 4. QUÓRUM DE LAS COMISIONES. En todas las reuniones de los comités, la mayoría de los miembros del comité que estén en funciones en ese momento constituirá quórum para las transacciones de negocios.

SECCIÓN 5. FORMA DE ACTUAR DE LOS COMISARIOS. Los actos de la mayoría de los miembros de los comités presentes en cualquier reunión en la que haya quórum, serán los actos de dicho comité.

SECCIÓN 6. ACTAS DE LAS COMISIONES. Los Comités levantarán actas periódicas de sus deliberaciones e informarán de ello al Consejo de Administración cuando sea necesario.

ARTÍCULO XIII

Los libros, registros y papeles de la Asociación estarán sujetos en todo momento, durante un horario comercial razonable, a la inspección de cualquier miembro. La Declaración, los Artículos de Incorporación y los Estatutos de la Asociación estarán disponibles para su inspección por cualquier miembro en la oficina principal de la Asociación, donde se pueden comprar copias a un costo razonable.

ARTÍCULO XLV
EJERCICIO

El año fiscal de la Asociación comenzará el 1 de enero.

ARTÍCULO XV

Las Reglas de Orden de Roberts serán la autoridad parlamentaria para todos los asuntos de procedimiento que no estén específicamente cubiertos por estos estatutos.

ARTÍCULO XVI
ENMIENDAS

SECCIÓN 1. Estos Estatutos pueden ser enmendados, en una reunión ordinaria o extraordinaria de los miembros, por el voto de la mayoría de un quórum de miembros presentes en persona o por poder. Constituirá quórum la presencia en la reunión de los miembros con derecho a emitir o de los representantes con derecho a emitir una décima (1/10) parte de los votos.
SECCIÓN 2. En caso de conflicto entre el Acta Constitutiva y estos Estatutos, prevalecerán los Estatutos. En caso de conflicto entre la Declaración y estos Estatutos, prevalecerá la Declaración.

CERTIFICADO DE ENMIENDA A LA DECLARACIÓN DE CONVENIOS, CONDICIONES, RESTRICCIONES Y ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE QUEENS COVE, INC.

CONSIDERANDO QUE, Queen's Cove Homeowners Association, Inc., una corporación de Florida sin fines de lucro ("Asociación"), es la asociación de propietarios de viviendas de la comunidad de Queen's Cove que consiste en las tierras representadas y descritas en los planos de:
Queen's Cove, registrado en el Libro de Planos 89, Página 49, Queens Cove Fase 2, registrado en el Libro de Planos 95, Página 10, Queen's Cove Fase 3A, registrado en el Libro de Planos 98, Página 26, Queen's Cove Fase 3B, registrado en el Libro de Planos 105, Página 44, y Queen's Cove Fase IV, registrado en el Libro de Planos 127, Página 1, todos en los registros públicos del Condado de Polk, Florida.

CONSIDERANDO QUE, la Declaración de Restricciones original de la Asociación fue registrada el 29 de mayo de 1990 en el Libro de O.R. 2859, Páginas 577 y siguientes, y ha sido enmendada, complementada y reformulada de vez en cuando, incluso a través de las Declaraciones de Pactos, Condiciones, Restricciones y Estatutos reformulados registrados el 9 de abril de 2002 en el Libro de O.R. 4974, página 511 y siguientes. y las Declaraciones de Pactos reformuladas, Condiciones, Restricciones y Estatutos registrados el 11 de abril de 2023 en el Libro de O.R. 12647, página 588 y siguientes, todos en los registros públicos del Condado de Polk, Florida (colectivamente "Declaración");

CONSIDERANDO que, de conformidad con el Artículo XVI de la Declaración, la misma puede ser enmendada en una reunión de miembros por el voto de la mayoría de un quórum de miembros presentes en persona o por representación;

CONSIDERANDO que las enmiendas a la Declaración que se describen a continuación han sido debidamente aprobadas, votadas y adoptadas por los miembros de la Asociación en la reunión de miembros, debidamente notificada y dirigida, y en la que hubo quórum, celebrada el 6 de febrero,

2024;

AHORA, POR LO TANTO, SEPAN TODAS LAS PERSONAS POR ESTOS PRESENTES que los abajo firmantes, en nombre de la Asociación y sus miembros, de conformidad con la ley aplicable y la Declaración, por la presente certifican y dan fe de que los considerandos anteriores son verdaderos y correctos y que las siguientes enmiendas han sido debida y correctamente aprobadas y adoptadas (las supresiones están alineadas; las adiciones están subrayadas):

Se crea el artículo Vil § 18 de la Declaración en los siguientes términos:

SECCIÓN 18: ALQUILERES

{A} "Alquiler" o "Arrendamiento" significa cualquier acuerdo por el cual un Propietario o poseedor de un Lote, o su designado, otorga el derecho de usar y ocupar el Lote a cambio de una contraprestación. {incluso mediante alquiler, licencia y mediante el uso de terceros, empresas de gestión y agencias y agentes de viajes).

(B) Ningún alquiler, ya sea inicialmente o una renovación del mismo, puede ser por un plazo inferior a 12 meses y ningún Lote puede alquilarse más de 3 veces en un año calendario.

{C} No se puede alquilar ninguna parte de un lote que no sea todo el lote.

(D} Ningún alquiler puede comenzar o renovarse a menos que todas las sumas adeudadas a la Asociación con respecto al Lote se paguen en su totalidad.

(E) Todos los acuerdos de alquiler se harán por escrito, deberán estar firmados por las partes, identificarán a cada ocupante adulto del Lote y se considerará que incorporan los términos y disposiciones de los documentos y reglas rectores de la Asociación.

(F) Ningún Propietario puede alquilar un Lote a una persona que (i) haya sido condenada, dentro de los 10 años anteriores al alquiler, por un delito grave que implique violencia contra personas o bienes, un delito grave que implique robo o fraude o un delito grave que implique venta o posesión de una sustancia controlada, o (ii) sea un depredador sexual o delincuente sexual convicto. Para garantizar el cumplimiento, cada propietario deberá obtener un verificación de antecedentes penales de cada arrendatario antes de aceptar el alquiler, deberá conservar y mantener el informe durante la duración del alquiler y permitirá a la Asociación inspeccionar el informe si así lo solicita.

{G) Ningún Lote puede ser utilizado como un establecimiento de alojamiento público o de una manera dentro del ámbito del Capítulo 509 de los Estatutos de la Florida, o un estatuto sucesor similar.

(H) No se puede ceder ningún alquiler; Está prohibido el subarriendo (a través de licencias, etc.).

(I) Todos los inquilinos y sus invitados están sujetos a los documentos rectores de la Asociación y reglas.

(J) La Asociación tendrá el derecho, después de un aviso razonable por escrito, de rescindir un alquiler y desalojar al arrendatario en nombre y como agente del Propietario, si el arrendatario no cumple con los documentos y reglas rectores de la Asociación, en cuyo caso el Propietario será responsable de los gastos legales de la Asociación y se le prohibirá alquilar el Lote por un período de 12 meses después del desalojo del arrendatario.

K Estas restricciones de alquiler anteriores se aplicarán en la mayor medida posible a todos los Propietarios y Lotes en la Subdivisión. En la medida en que las enmiendas del 1 de julio de 2021 a la Ley de Asociaciones de Propietarios limiten de alguna manera la aplicabilidad de cualquiera de las restricciones de alquiler anteriores en cuanto a un Lote o Propietario en particular, se aplicarán las restricciones restantes, ningún alquiler será por menos de 6 meses y ningún Lote se puede alquilar más de 3 veces en un año calendario.

(L) La Junta Directiva de la Asociación puede adoptar reglas y regulaciones razonables para efectuar y hacer cumplir estas disposiciones de alquiler.

TODAS LAS DEMÁS DISPOSICIONES DE LA DECLARACIÓN SIGUEN EN PLENO VIGOR Y EFECTO.

Este instrumento preparado por:
Robert C. Chilton, Esq.
Boswell & Dunlap LLP
245 S. Avenida Central
Bartow, FL 33830

INSTR # 2024095477
BK 13091 Pgs 990-992 PG(s)3
RECORDED 04/25/2024 11:56:26 AM
STACY M. BUTTERFIELD, CLERK OF COU
POLK COUNTY
RECORDING FEES $27.00
RECORDED BY mlitorr