

Estatutos de Gables Estates Club, Inc. (El Club)

Artículo I. Directivos

Sección 1. Funcionarios Ejecutivos: El grupo de los funcionarios ejecutivos de la corporación estará compuesto de un Presidente, uno o más Vicepresidentes, un Secretario, y un Tesorero. El Presidente, y todos los demás funcionarios serán electos anualmente por la Junta Directiva. Dichos funcionarios deberán asumir sus funciones inmediatamente después de la elección anual. El Presidente y los otros funcionarios deben ser miembros de la Junta Directiva y miembros de la corporación.

Sección 2. El Presidente: Bajo la dirección de la Junta Directiva, el Presidente actuará como el Director Ejecutivo de la corporación y deberá desempeñar dichas responsabilidades en diversas ocasiones según lo estipule la Junta Directiva. El Presidente deberá ser miembro ex officio de todos los comités.

Sección 3. Los Vicepresidentes: Los Vicepresidentes tendrán responsabilidades y desempeñarán sus cargos según se los asigne la Junta Directiva o el Presidente. En caso de que el Presidente se encuentre ausente o incapacitado, las responsabilidades del Presidente deberán ser desempeñadas por los Vicepresidentes, según su orden de importancia.

Sección 4. El Secretario: El Secretario mantendrá en un archivo las minutas de todas las actas de la Junta Directiva y de todos los comités, y las minutas de las reuniones de los miembros en forma escrita o en otra forma que pueda ser convertida a una forma escrita dentro de un periodo de tiempo razonable. El Secretario tendrá la custodia del sello corporativo oficial y de dichos otros documentos según lo estipule la Junta Directiva, y deberá desempeñar en general todas las responsabilidades relacionadas con el cargo de Secretario, sujeto al control de la Junta Directiva y del Presidente. El Secretario también desempeñará otras responsabilidades según sean asignadas por el Presidente o por la Junta Directiva.

Sección 5. El Tesorero: El Tesorero tendrá la custodia de todos los recibos, pagos, fondos y títulos de la corporación y deberá desempeñar todas las responsabilidades relacionadas con el cargo de Tesorero, sujeto al control de la Junta Directiva o del Presidente.

Sección 6. Funcionarios Subordinados: El Presidente, con la aprobación de la Junta Directiva, podrá nombrar a dichos otros funcionarios y agentes según la Junta lo considere necesario, que ejerzan el cargo sujeto a la disposición de la Junta, y que tengan dicha autoridad y desempeñen responsabilidades según lo estipule el Presidente o la Junta Directiva.

Artículo II. Junta Directiva

Sección 1. Cantidad de Miembros: Los asuntos y actividades de esta corporación deberán ser gestionados por la Junta Directiva la cual consistirá de no menos de tres (3) o más de nueve (9) miembros que prestarán servicios durante dos años en periodos escalonados. Los miembros de la Junta Directiva deberán ser miembros de la corporación. La cantidad de mandatarios deberá ser estipulada por la Junta Directiva.

Sección 2. Comité Ejecutivo: La Junta Directiva podrá elegir entre sus miembros a un Comité Ejecutivo que consista de no menos de tres (3) miembros de la Junta, y que cuya autoridad consista de poseer los mismos poderes de la Junta Directiva, entre Reuniones Regulares o Reuniones Especiales. El Presidente de la corporación será miembro de, y Director del Comité Ejecutivo.

Sección 3. Reuniones Regulares: La Junta se reunirá para discutir transacciones y asuntos oficiales no menos de una vez cada seis meses en el tiempo y lugar que se haya estipulado.

a. Los avisos de todas las reuniones de la Junta Directiva se colocarán en un lugar visible por lo menos 48 horas antes de la reunión, excepto para reuniones celebradas en casos de emergencia. Por otra parte, la Junta Directiva puede avisar sus reuniones utilizando una notificación por correo o por entrega personal a cada miembro por lo menos 7 días antes de la fecha estipulada de la reunión, excepto para reuniones celebradas en casos de emergencia.

b. Todas las reuniones de la Junta Directiva estarán abiertas a todos los miembros, excepto las reuniones entre los miembros de la Junta Directiva y su abogado que estén relacionadas con supuestas demandas o demandas pendientes y aquellas reuniones en las que la discusión de la Junta Directiva esté gobernada por el privilegio de abogado-cliente.

c. Cualquier miembro puede utilizar una grabadora o videograbadora para grabar las reuniones de la Junta Directiva, Reuniones Especiales de la Junta y/o membresía, y reuniones de los comités. La Junta Directiva podrá adoptar medidas razonables relacionadas con la grabación de reuniones.

Sección 4. Reuniones Especiales: Las Reuniones Especiales de la Junta Directiva podrán ser canceladas por el Presidente o por tres (3) miembros de la Junta en cualquier momento y en cualquier lugar, siempre que se le haya entregado un aviso de dicha reunión a cada miembro de la Junta según lo estipula la Sección 3(a).

Sección 5. Quórum. El quórum de las reuniones de la Junta Directiva consistirá de la presencia de la mayoría de todos los miembros de la Junta Directiva. Las propuestas o mociones aprobadas por la mayoría de aquellos presentes en una reunión en la cual haya quórum deberá constituir como un acto de la Junta Directiva, excepto cuando la aprobación por una cantidad mayor de mandatarios haya sido estipulado por las Cláusulas, Artículos de Incorporación o por estos Estatutos.

Sección 6. Agenda: La Junta Directiva puede, en ocasiones, determinar el orden en que se discutirán los asuntos y temas en sus reuniones, sin embargo; no se podrá exigir que se lleve a cabo una evaluación en una reunión de la Junta Directiva a menos que el aviso de la reunión contenga una declaración que informe que se considerará la evaluación y la razón para dicha evaluación.

a. Los miembros de la Junta Directiva no podrán votar por poder o secretamente en las reuniones de la Junta Directiva; sin embargo, los votos secretos podrán ser utilizados para elegir a los funcionarios o mandatarios. Cada voto u abstención de voto sobre cada asunto por el cual se lleve a cabo una votación deberá formar parte de las minutas de las reuniones.

Sección 7. Director: En todas las reuniones de la Junta Directiva, el Presidente o en la ausencia del Presidente, el Vicepresidente, o en la ausencia de ambos, un Director seleccionado por los mandatarios presentes, deberá presidir dicha reunión.

Sección 8. Reporte Anual: La Junta Directiva deberá preparar un Reporte Financiero Anual dentro de un periodo de 60 días después del cierre del año fiscal. La Junta Directiva deberá proveerle a cada miembro de la asociación una copia del Reporte Financiero Anual o proveerle un aviso de la disponibilidad, libre de cargo, de la copia de dicho Reporte. Al recibir una solicitud por escrito, la Junta deberá proveer una copia del Reporte Anual dentro de un periodo de 10 días laborables desde dicha solicitud.

a. El Reporte Financiero consistirá de las declaraciones financieras reportadas de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados o de un Reporte Financiero de recibos y gastos reales basados en principios de caja, por clasificación, además del primero y último reporte de la cantidad de dinero en efectivo disponible de la asociación.

Sección 9. Términos de prestación de servicios de los miembros de la Junta: La primera Junta Directiva nombrada en el Acta Constitutiva de la corporación deberá prestar sus servicios hasta el comienzo de las operaciones de la corporación o hasta que sus sucesores hayan sido electos y hayan calificado. Durante el comienzo de operaciones, la Junta estipulará la cantidad de mandatarios y los términos de prestación de servicios de dichos mandatarios.

a. Si el Presidente del Club es uno de los miembros que se retira y que ha completado su término de prestación de servicios, dicho miembro de la Junta deberá permanecer siendo miembro de la Junta durante un año adicional, y la cantidad de miembros autorizados de la Junta aumentará por un (1) miembro.

Sección 10. Vacantes de la Junta: Siempre que surja una vacante en la Junta Directiva, el Presidente podrá nominar a un sustituto y los miembros restantes de la Junta tendrán la autoridad, por votación mayoritaria, de seleccionar a un miembro del Club para prestar sus servicios durante el término restante de la vacante.

Sección 11. Modo de someter nominaciones de los miembros de la Junta: Durante no más de sesenta (60) días y no menos de treinta(30) días antes de la Reunión Anual subsiguiente, el Presidente, podrá nombrar de entre la membresía general del Club, a un Comité Nominador que consista de tres (3) miembros. La labor de nominar a un candidato para ser electo a cada vacante de la Junta Directiva será la responsabilidad del Comité Nominador de la Reunión Anual. Cada nominado deberá haber accedido a prestar sus servicios en la Junta, en caso de que sea electo. Otras nominaciones adicionales podrán hacerse desde la sala. Si no hay nominaciones adicionales desde la sala, los nombres de los candidatos presentados por el Comité Nominador pueden considerarse como electos, y las estipulaciones de la Sección 12 a continuación, estarán exentas. En caso de que surjan nominaciones adicionales en la Reunión Anual, se deberán referir a la Sección 12.

Sección 12. Elección de Miembros a la Junta Directiva: La elección de miembros a la Junta Directiva deberá llevarse a cabo a través de una boleta enviada por correo. El Presidente tendrá la responsabilidad de enviar la boleta por correo a la última dirección registrada que aparezca en los archivos del Club dentro de un periodo de quince (15) días después de la Reunión Anual a cada uno de los miembros votantes. Las boletas de votación deberán ser devueltas al Presidente, en cuya custodia deberán ser aseguradas, y deberán ser recibidas por éste dentro de un periodo de quince (15) días desde la fecha en que se les enviaron las boletas a los miembros. Si el décimo quinto (15) día coincide con un día feriado legal, las boletas deberán ser recibidas al siguiente día laboral. Todos los nominados deberán ser notificados por el Presidente el lugar y la hora de la reunión de la Junta en la cual se contarán las boletas y sobre su derecho a estar presentes en estas reuniones. Todas las boletas permanecerán selladas hasta que se celebre la reunión de la Junta Directiva. El Presidente les notificará a los miembros votantes el resultado de la elección.

Sección 13. El Club deberá indemnizar y eximir de responsabilidad a todo funcionario y mandatario del Club de cualquier gasto razonable incurrido en conexión con, o como consecuencia de, (a) la defensa de cualquier acción, demanda o procedimiento en la cual el funcionario y/o mandatario forma parte, o (b) cualquier reclamación derivada o amenazada contra un funcionario y/o mandatario, por razón de ser o haber sido un funcionario o mandatario del Club, sin importar si aún fungía como funcionario o mandatario del Club en el momento de incurrir en dichos gastos. Dichos gastos deben incluir (pero no se limitan) a gastos de abogados, cantidad de juicios, y cantidad de acuerdos razonables, además de las cantidades pagadas al Club mismo. A pesar de lo anterior, sin embargo, el Club no deberá indemnizar o eximir de responsabilidad a ningún funcionario o mandatario con respecto a asuntos relacionados con los que los funcionarios o mandatarios deberán ser considerados en dicha acción, demanda o procedimiento de ser responsables por negligencia o mal comportamiento deliberado en el desempeño de responsabilidades tales como la de funcionario o mandatario, ni con respecto a asuntos por los cuales cualquier acuerdo o compromiso sea efectuado a menos que la corporación haya sido aconsejada por un abogado independiente que el funcionario o mandatario indemnizado no fue negligente o culpable de mal comportamiento deliberado mientras desempeñaba su cargo como funcionario o mandatario. El derecho de indemnización mencionado anteriormente no deberá ser exclusivo de cualquier otro derecho al cual cualquier funcionario o mandatario pueda tener derecho o el cual pueda ser ofrecido a un funcionario o mandatario; la aprobación de dicho derecho por el Club deberá ser además de y no por restricción o limitación de cualquier otro privilegio o autoridad la cual el Club pueda tener con respecto a la indemnización o reembolso de funcionarios o mandatarios.

Artículo III. Reunión de Miembros Votantes

Sección 1. Reunión Anual y Reunión Semestral: Se llevará a cabo una Reunión Anual de los miembros votantes de la Corporación durante el mes de noviembre en la hora y el lugar que sea determinado por la Junta Directiva para discutir las transacciones de asuntos según surjan antes de la reunión. Durante el mes de abril se celebrará una Reunión Semestral de los miembros votantes de la corporación en la hora y el lugar que sea determinado por la Junta Directiva para discutir las transacciones de asuntos según surjan antes de la reunión.

Sección 2. Reuniones Especiales: Las Reuniones Especiales de los miembros votantes deberán llevarse a cabo siempre que la Junta las invoque o que un 15% de los votantes la invoquen. Una notificación escrita de cada Reunión Especial estipulando la hora, el lugar y la descripción del propósito de la reunión deberá ser enviada por correo a la última dirección registrada de todos los miembros votantes por lo menos diez (10) días antes de dicha reunión.

Sección 3. Voto por Poder: La votación puede llevarse a cabo en persona o por poder. Los votos por poder pueden ser presentados por cualquier miembro con derecho a votar y deberán ser válidos solamente durante la reunión específica para la cual se otorgaron originalmente y hasta cualquier otra reunión hasta la cual hayan sido legalmente diferidos. En ningún momento deberá cualquier voto por poder ser válido durante un periodo mayor de noventa (90) días después de la fecha de la primera reunión en que se otorgó. Todos los votos por poder serán revocables en cualquier momento a discreción del miembro que los gestione. Los votos por poder deberán ser registrados con el Secretario antes de la fecha especificada para la reunión.

a. El voto por poder deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión para la cual se gestionó, y deberá estar firmado por el miembro votante. Un voto por poder solamente será efectivo durante la reunión específica para la cual se emitió, o durante cualquier otra reunión hasta la cual se pospuso y reconvinó. Un voto por poder expira automáticamente a los 90 días después de la fecha de la reunión. Un voto por poder puede ser revocado en cualquier momento por el miembro votante que lo emitió.

Sección 4. Quórum: En cualquier reunión de los miembros votantes el quórum consistirá de la presencia de la mayoría de los miembros votantes que sean propietarios, ya sea en conjunto o individualmente, en pleno dominio de su propiedad, o de miembros votantes representando corporaciones propietarias y en pleno dominio de su propiedad, del 30% del total de los intereses votantes en las Subdivisiones de Gables Estates Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", presentes ya sea personalmente o por poder, y cuya mayoría de dicho quórum deberá decidir cualquier pregunta que surja antes de la reunión.

Artículo IV. Membresía

Sección 1. Cualificaciones: Las cualificaciones para la membresía en esta corporación consistirán que la persona tenga un buen carácter moral, además de las cualificaciones adicionales según hayan sido estipuladas por los Estatutos del Acta Constitutiva o por la Junta Directiva. El comité de membresía deberá también observar entre esas cualidades que el solicitante tenga un buen carácter moral, capacidad para congeniar con su familia y responsabilidad financiera. En ningún caso se deberá rechazar al solicitante por causas de raza, color, edad, religión, género, incapacidad, estatus familiar u origen étnico.

Sección 2. Miembros Votantes: Solamente los propietarios de bienes raíces en Gables Estates de las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de Cocoplum Sección Uno, o Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", o propietarios de acciones en una corporación que sea propietaria de bienes raíces en cualquiera de dichas Subdivisiones podrá ser elegible para convertirse en un miembro votante.

a. Cuando dos o más personas sean las propietarias conjuntas de una propiedad de bienes raíces en Gables Estates de las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección Uno, o Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", uno y solamente uno se convertirá en el miembro votante. Cuando dos o más personas sean los accionistas de una corporación que es dueña de una propiedad de bienes raíces en cualquiera de dichas Subdivisiones, uno y solamente uno se convertirá en el miembro votante.

b. Todas las corporaciones que sean propietarias de bienes raíces en Gables Estates en las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1, de Cocoplum Sección Uno, o Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A" deberán recertificar anualmente su elegibilidad como miembros votantes.

c. Cuando un miembro votante deje de ser dueño de propiedad de bienes raíces en Gables Estates en las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de Cuadra 1 de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", o deje de ser propietario de acciones de una corporación que sea propietaria de bienes raíces en cualquiera de dichas Subdivisiones, dicho miembro será automáticamente retirado de la membresía del Club.

Sección 3. Miembros No Votantes: Los Miembros No Votantes consistirán de personas que pertenezcan a la familia inmediata de un miembro votante que resida en una propiedad localizada en Gables Estates en las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1, de Cocoplum Sección Uno, o en los Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", accionistas (además del miembro votante) de cualquier corporación que sea propietaria de un lote, o lotes en cualquiera de dichas Subdivisiones, arrendatarios e inquilinos de propiedades localizadas en dichas Subdivisiones y miembros de las familias inmediatas que residen en propiedades localizadas en dichas Subdivisiones.

a. Personas que sean miembros de la familia inmediata de miembros votantes que residan en dicha propiedad automáticamente se convertirán en Miembros No Votantes del Club cuando dicho miembro votante obtenga su membresía. Los accionistas (además de los miembros votantes) de cualquier corporación que sea propietaria de un lote, o lotes en Gables Estates en las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección Uno, o Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", y arrendatarios e inquilinos de propiedades de bienes raíces localizadas en dichas Subdivisiones, deberán ser aprobados de la misma manera que los Miembros Votantes fueron aprobados según está estipulado en la Sección 5 de este Artículo, para poder convertirse en Miembros No Votantes del Club. Una vez que el arrendatario o inquilino haya sido aprobado, los miembros de su familia inmediata que residen en la propiedad en dicha Subdivisión automáticamente también se convertirán en Miembros No Votantes del Club.

b. Siempre que el miembro votante tenga que ser retirado automáticamente de la lista de membresía del Club según se estipula anteriormente, la membresía del miembro no votante, la cual es condicional dependiendo de la membresía del miembro votante, cesará y terminará automáticamente.

Sección 4. Ningún miembro, votante o no votante, podrá tener ningún derecho, interés o privilegio a, o a los activos, funciones, asuntos o franquicias de esta corporación, o cualquier derecho, interés o privilegio que pueda ser transferible o heredado, o el cual pueda continuar después que la membresía termine, o mientras no se encuentra en buen estado.

Sección 5. Modo de Admisión: Toda persona, excepto las estipuladas hasta ahora en el Acta Constitutiva del Club, que deseen convertirse en miembros votantes del Club deberán presentar una solicitud por escrito al Secretario, en el formulario provisto por el Club, proporcionando la información completa acerca de las cualificaciones del solicitante, dirección residencial, dirección comercial, tipo de negocio, afiliaciones con el Club, referencias bancarias, referencias empresariales y una copia del contrato de compraventa y cualquier otro documento que considere necesario Gables Estates Club para poder divulgar cualquier información relacionada con el comprador potencial y cualquier otra información que la Junta Directiva requiera en ocasiones junto al pago de una tarifa de solicitud no reembolsable por una cantidad estipulada por la Junta Directiva.

a. Además de lo estipulado anteriormente, una corporación que desee obtener una membresía votante en representación de un accionista, que de otra manera calificaría bajo el ARTÍCULO IV Sección 3 de estos Estatutos, deberá proveer una declaración jurada y sellada la cual describa: (1) el negocio de la corporación; y (2) la relación entre la corporación y el individuo nominado como su miembro votante.

b. El solicitante deberá obtener cartas de recomendación de por lo menos dos (2) miembros votantes que se encuentren en buen estado con el Club, que estén familiarizados con el solicitante. Dichas cartas serán enviadas al Secretario y formarán parte de la solicitud para membresía.

c. En caso de que un solicitante no esté familiarizado con cualquiera de los miembros del Club, la presentación de éste podrá ser llevada a cabo por el Presidente o por cualquier otro funcionario o por el Secretario.

d. Cada persona y su cónyuge que estén solicitando admisión al Club, o cualquier persona que resida en una propiedad comprada a nombre de una entidad que ostente poseer el título, deberá presentarse personalmente de antemano en una fecha y hora programada para ser entrevistado por los miembros del Comité de Admisiones. Se considerarán las exenciones para aquellos que soliciten entrevistas utilizando aparatos electrónicos visuales y se hará una determinación conjunta entre el Presidente del Club y el Director del Comité de Admisiones, basándose en cada caso individual. Por si acaso ambos rechazan la idea de acceder a esto, entonces la decisión de la mayoría de la Junta Directiva prevalecerá.

e. El Comité de Admisiones someterá todas sus recomendaciones a la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá rechazar a un solicitante por una causa. Las solicitudes aprobadas de los miembros votantes deberán finalizarse cuando el solicitante se convierta en propietario en Gables Estates de las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 Cocoplum Sección Uno de los Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum, Sección Dos, Lote "A", o cuando el dueño de las acciones de una corporación que sea propietaria de bienes raíces en dichas Subdivisiones, o la corporación en la cual el solicitante es un accionista, se convierta en propietario de bienes raíces en cualquiera de dichas Subdivisiones, según sea el caso.

Sección 6. Membresía No Transferible: Ninguna membresía puede ser vendida, asignada o transferida voluntariamente o por deseo propio o por ejecución de las leyes excepto en el caso de la muerte de un miembro cuya membresía podría ser heredada por su cónyuge sobreviviente o por otros descendientes. Un miembro votante individual podrá transferir el título a una empresa u otra entidad que pertenezca en su totalidad al miembro votante o el título podrá transferirse de la entidad empresarial u otra entidad al miembro votante tras la presentación de la solicitud y el pago de la tarifa de transferencia a Gables Estates Club, Inc. según esté estipulado por la Junta Directiva.

Sección 7. Final de Membresía: Siempre que cualquier miembro votante deje de tener las cualificaciones necesarias para obtener admisión en el Club, dicha membresía terminará.

Sección 8. Comité de Admisiones: El Presidente de la Junta Directiva y el Director del Comité de Admisiones nombrarán a no menos de tres (3) y no más de siete (7) miembros votantes del Club, que podrán, pero no necesitarán ser miembros de la Junta Directiva, que prestarán sus servicios durante términos escalonados de dos (2) años.

Sección 9. Tarifa de Solicitud No Reembolsable: Todo solicitante deberá pagar una tarifa de solicitud no reembolsable, cuya cantidad será determinada por la Junta Directiva para cada membresía y la cual podrá ser cambiada de un año a otro por la Junta Directiva.

Sección 10. Cuotas Anuales: Cada miembro votante deberá pagar cuotas anuales, cuya cantidad será determinada por la Junta Directiva y la cual podrá ser cambiada de un año a otro por la Junta Directiva o por los miembros votantes.

Artículo V. Pérdida de Propiedad

Sección 1. La Junta Directiva no será responsable por la destrucción o la pérdida de, o daños a la propiedad de cualquier miembro o invitado de cualquier miembro, o visitante u otra persona.

Artículo VI. Tarifa de Mantenimiento

Sección 1. La Junta Directiva de Gables Estates Club, Inc., tendrá el derecho y autoridad de exigirle a las propiedades situadas en Gables Estates en las Subdivisiones Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección Uno, y los Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", excepto calles, vías y parques, una tarifa de mantenimiento anual. El dueño de la propiedad se encontrará en estado de delincuencia cuando la tarifa no haya sido pagada dentro de un periodo de noventa (90) días después de la fecha de pago límite. Todas las tarifas de mantenimiento que se encuentren en estado de delincuencia acumularán un 18% por ciento de interés anual. La tarifa de mantenimiento podrá ser ajustada de un año a otro por la Junta Directiva de Gables Estates Club, Inc. El Tesorero deberá enviarle al Secretario del Club un listado que contenga los nombres de los dueños de propiedades cuyas cuentas se encuentran en estado de delincuencia después de un periodo de noventa (90) días. La Junta Directiva tendrá la autoridad necesaria para someter un gravamen contra cualquier dicho propietario. Una vez que se haya pagado la tarifa de mantenimiento delinciente, la Junta Directiva producirá un documento de liberación de gravamen por el cual el miembro será responsable por los gastos legales razonables en los que haya incurrido la Junta Directiva. En ningún caso se les permitirá a los funcionarios del Club mantener una cuenta delinciente en los libros financieros del Club sin obtener un gravamen que se extienda más allá de su periodo de prestación de servicios.

Cualquier miembro del Club que le haya notificado al Club que no tiene la intención de pagar el balance, o cualquier miembro que se encuentre en estado de delincuencia por el pago atrasado del balance del Club por un periodo de más de noventa (90) días, o que tenga un gravamen contra su propiedad por cuentas delincientes no podrá ser elegido a la Junta Directiva.

Sección 2. Las Tarifas de Mantenimiento podrán ser utilizadas:

- a. para iluminar, mejorar y mantener las calles y vías dedicadas para el uso general de los propietarios y residentes de propiedades en dichas Subdivisiones;
- b. para operar y mantener cualquier desagüe pluvial ahora o en un futuro construidas en dicha Subdivisiones que no están o no estarán bajo la supervisión directa del Estado o Condado;
- c. para la recogida y el desecho de basura; para emplear policías y vigilantes; y
- d. para llevar a cabo cualquier otra actividad necesaria o deseada, la cual en la opinión de la Junta Directiva del Club, sea para mantener la propiedad limpia y en orden, y para eliminar peligros de fuego, o en la opinión de la Junta Directiva, pudiera ser de beneficio general para los propietarios y residentes de propiedades incluidas en dichas Subdivisiones.

Sección 3. Gables Estates Club, Inc., podrá mantener un gravamen sobre la propiedad en todos los lotes en las Subdivisiones de Gables Estates Número 2, Número 3, Número 4, Lotes 14 hasta el 21, de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección Uno, y los Lotes 1 hasta el 9, de la Cuadra 12, de Cocoplum Sección Dos, Lote "A", para asegurar el pago de cargos de mantenimiento y para que se venzan, y los registros de los propietarios de dichos lotes serán personalmente responsables de pagar todas las tarifas de mantenimiento.

Siempre que sea requerido, el Gables Estates Club, Inc., podrá proveerle a cualquier propietario o acreedor hipotecario o persona interesada, un documento certificado demostrando los cargos de mantenimiento sin pagar de cualquier propiedad o propiedades. Gables Estates Club, Inc., podrá, a su discreción, supeditar por escrito, por periodos de tiempo limitados, los gravámenes de dicho Club contra la propiedad para el beneficio o seguridad de una hipoteca.

Artículo VII. Notificación

Sección 1. Notificación: Siempre que, de acuerdo a estas leyes, se necesite entregarle una Notificación a cualquier miembro o funcionario, deberá ser según está estipulado en la Sección 3 del Artículo II.

Sección 2. Exención de Notificación: Cualquier Notificación que requiera ser entregada como consecuencia de estos estatutos podrá ser eximida por la persona autorizada correspondiente.

Artículo VIII. Sello Corporativo

Sección 1. Sello Corporativo: El sello corporativo deberá contener lo siguiente: "Gables Estates Club, Inc. Sello Incorporado 1957 Florida". Deberá permanecer en la custodia del Secretario y deberá aparecer estampado en todos los certificados y en todos los instrumentos por escrito que tengan como requisito que aparezca el sello corporativo para su cumplimiento. Se requiere una impresión de este sello adjuntado a estos estatutos.

Artículo IX. Año Fiscal

Sección 1. El año fiscal de la corporación deberá comenzar el primer día de octubre y terminar el 30 de septiembre de cada año.

Artículo X. Interpretación y Enmienda

Sección 1. La Junta Directiva tendrá poder absoluto y autoridad para interpretar estos estatutos, y sus decisiones acerca de todas las preguntas serán finales, vinculantes y conclusivas.

Sección 2. Estos estatutos, o cualquier párrafo o sección de éstos, podrán ser enmendados o revocados completamente o en parte, por el 51 por ciento de las partes votantes en cualquier Reunión Especial, Reunión Anual o Reunión Semestral.

Sección 3. La Junta Directiva, por voto mayoritario, podrá enmendar o revocar estos estatutos, o cualquier parte de éstos, en cualquier Reunión Regular o Reunión Especial de la Junta. Dentro de un periodo de diez (10) días de dicha acción haber sido llevada a cabo, se deberá enviar una notificación sobre cualquier enmienda de revocación de estos Estatutos por parte de la Junta Directiva para los miembros en general. Los miembros votantes pueden vetar cualquier enmienda o revocar en una Reunión Especial convocada de acuerdo al ARTÍCULO III, Sección 2, de estos Estatutos, dentro de un periodo de sesenta (60) días de la acción tomada por la Junta Directiva.

Artículo XI. De acuerdo a la Sección 14 de la Declaración de Cláusulas Protectoras titulada "Remedios para Violaciones", Gables Estates Club, Inc. en el cumplimiento de cualquier derecho o corrección de violaciones o quebrantamientos de restricciones estipuladas aquí, o en el cumplimiento de cualquiera de las estipulaciones del Acta Constitutiva y/o Estatutos de Gables Estates Club, Inc. tendrá el derecho de recibir el pago por los gastos razonables de abogados en representación de la parte o partes que se encuentren en violación de éste.

Artículo XII. La Junta Directiva tendrá la autorización para sancionar o enmendar las Reglas y Regulaciones que gobiernan el uso, mantenimiento y/o ocupación de todas las propiedades de bienes raíces en Gables Estates en las Subdivisiones Números 2, 3, 4, Lotes 14 hasta el 21 de la Cuadra 1 de Cocoplum Sección 1 y los Lotes 1-9 de la Cuadra 12 de Cocoplum Sección 2. Lote "A", y cualquier otra Regla y Regulación que pueda estar autorizada por las leyes de la Florida, la cual debe incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

(a) Que cualquier persona que desee obtener un permiso especial para construcción, alteraciones o reparos de la Ciudad de Coral Gables, deberá buscar y recibir la aprobación por escrito de la Junta Directiva del Gables Estates Club. A partir de ahí, los requisitos del Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables deberán ser seguidos para la adquisición de cualquier permiso especial. Sin embargo, antes de buscar la aprobación de la Junta Directiva, el propietario deberá obtener un consentimiento escrito de los vecinos de todos los lados, en frente de la calle y en frente de la vía navegable, si aplica, y entregarle el mismo a la Junta Directiva. La Junta Directiva emitirá una determinación por escrito de no objeción u objeción a la solicitud. Esta determinación escrita no será requerida si el propietario solicita un permiso de emergencia de un día, a menos que el día en cuestión sea un día feriado, en cuyo caso, la determinación de la Junta Directiva será requerida. La determinación de la Junta Directiva será entregada por la Ciudad.

(b) Que todas las residencias, estructuras y propiedades localizadas dentro del Club, tendrán como requisito cumplir con los siguientes estándares y requisitos para el mantenimiento de éste:

i. Todas las puertas y ventanas de cualquier estructura establecida deberán permanecer cerradas y aseguradas cuando la estructura se encuentre desocupada.

ii. Todas las paredes, verjas o estructuras de cualquier tipo deberán mantenerse en buen estado, debidamente pintadas con un color aprobado por Gables Estates Club, Inc. y libres de cualquier daño visible o defecto según haya sido determinado por la Junta Directiva de Gables Estates Club, Inc.

iii. Todos los jardines de la parte delantera, trasera y lateral de la propiedad deberán permanecer libres de desechos, basura, hierbas u otros artículos antihigiénicos o antiestéticos.

iv. El césped y/o maleza en cualquier porción de la propiedad deberá ser mantenido a una altura de seis pulgadas o menos del suelo.

© Que todos los propietarios serán responsables de asegurar que cualquier agente o empleado, incluyendo agentes de bienes raíces y/o corredores, responsables de la residencia en la ausencia del propietario, cumplan con los estándares estipulados en el Código de Coral Gables y en estos Estatutos y en cualquier Regla y Regulación adoptada por la Junta Directiva de Gables Estates Club, Inc.

(d) Que los propietarios y residentes de residencias y propiedades dentro de The Club de Gables Estates deberán asegurarse que cualquier proveedor de servicio que lleve a cabo servicios para el propietario de la residencia o propiedad cumpla con el Código de Ordenanzas de Coral Gables que rige dichos servicios. Además de cualquier Código de Ordenanzas de Coral Gables publicado que rijan dichos servicios de paisajistas, las siguientes restricciones deberán aplicar;

(e) Que todos los paisajistas u otros proveedores de servicios deberán, ya sea remover la basura o escombros del jardín de la propiedad y desechar de éstos adecuadamente, de acuerdo al Código de la Ciudad fuera de Gables Estates o en la vía que corresponda a la propiedad a la cual el paisajista o proveedor de servicio le está proporcionando servicios. Ningún propietario, residente, ni ningún agente o empleado de cualquier propietario o residente, podrá tirar basura en cualquiera de las vías dentro del Club de Gables Estates que no sea la suya propia. Los residentes, inquilinos y sus proveedores de servicios tienen prohibido depositar basura doméstica en la basura antes de las 6:00 p.m. del día que precede el día designado de recopilación de basura y después de las 7:00 a.m. el día de la recogida programada.

(f) Que ninguna herramienta eléctrica o cualquier otra herramienta que produzca ruido o equipo podrá ser utilizada antes de las 7:30 a.m. ni después de las 6:00 p.m. los días de semana y no antes de las 9:00 a.m. o después de las 5:00 p.m. en cualquier sábado. No se permitirá el uso de dicho equipo en ninguna propiedad localizada dentro de Gables Estates los domingos o cualquier día feriado según está estipulado en la Sección 1-2 del Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables.

(g) Que cualquier vehículo o receptáculo el cual haya sido colocado temporariamente en una calle localizada dentro de Gables Estates con el propósito de ofrecer servicios paisajistas o para facilitar los servicios paisajistas a una propiedad localizada dentro de Gables Estates deberá rodearse con conos de tráfico anaranjados alrededor del vehículo y/o receptáculo para avisarles a los conductores acerca de la posición estacionaria del vehículo y/o receptáculo utilizado para proveer servicios. Además, cualquiera de dichos vehículos y/o receptáculos podrán removerse tan pronto sea práctico después de que se ofrezcan los servicios. Bajo ninguna circunstancia podrán dichos vehículos y/o receptáculos permanecer en las calles después de las horas estipuladas para la provisión de servicios. Las violaciones de esta provisión tendrán como consecuencia el remolque y/o remoción de dicho vehículo y/o receptáculo sin ninguna notificación adicional y a expensas del dueño de la propiedad para la cual el vehículo y/o receptáculo fue utilizado para proveer servicios.

(h) Edificio/Construcción:

(i) Que ninguna construcción, alteración o reparación general de cualquier edificio, estructura u otro artículo para el cual se requiera un permiso por una ordenanza de la Ciudad de Coral Gables para construir, alterar, o reparar, ni ningún dragado u operación de vertedero, ni preparación de terreno, montaje, instalación, reparación sustancial, alteración, entrega de materiales, demolición o acción similar, la cual altere la paz y silencio del vecindario, podrá llevarse a cabo en Gables Estates antes de las 7:30 a.m. o después de las 6:00 p.m. en cualquier lunes, martes, miércoles, jueves o viernes. No se proveerá ningún servicio en ninguna propiedad localizada dentro de Gables Estates antes de las 9:00 a.m. o después de las 5:00 p.m. en cualquier sábado. No se proveerá ningún servicio a cualquier propiedad localizada dentro de Gables Estates los domingos o cualquier día feriado según está estipulado en la Sección 1-2 del Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables.

(ii) Que cualquier persona que desee obtener un permiso especial de la Ciudad de Coral Gables para llevar a cabo una construcción, alteración o reparación deberá primeramente conseguirlo y recibir una aprobación por escrito de la Junta Directiva de Gables Estates Club para dichos permisos. A partir de ahí, los requisitos del Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables deberán ser seguidos para obtener cualquier permiso especial.

(iii) Que todos los miembros dentro de Gables Estates deberán cumplir con los requisitos nombrados anteriormente en este Artículo y con cualquier otro que esté estipulado en las Reglas y Regulaciones, y con cualquier otro que pueda ser adoptado en algún momento por la Junta Directiva del Club relacionado con el mantenimiento de la propiedad en Gables Estates, sin importar el estatus de cualquier estructura o construcción que pueda tener la propiedad. Aún si está llevándose a cabo una construcción sustancial en la propiedad, hasta donde sea posible, dichas propiedades deberán mantenerse limpias, libres de basura, libres de hierbas y maleza y cualquier otro desecho de construcción. Cualquier desperdicio deberá ser removido diariamente y en cumplimiento con este Artículo y/o Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables, o cualquiera que sea el más estricto.

(iv) Que todas las obras, ya sean nueva construcción, reparaciones, ampliaciones u otra cosa, deberán estar adecuadamente cercadas y protegidas para evadir la entrada inapropiada al lugar de la obra y para reducir la cantidad de desechos de construcción y polvo del lugar de la obra y de dañar la propiedad privada o estructuras localizadas fuera del área de la obra.

(v) Que todo el trabajo y servicios que se proporcionen dentro de Gables Estates estén en cumplimiento con los requisitos de los códigos de la Ciudad de Coral Gables. Todas las licencias requeridas, permisos, u otros requisitos de la ciudad deberán obtenerse adecuadamente y deberán exhibirse en la propiedad antes de comenzar cualquier trabajo. Todas las licencias requeridas deberán solicitarse con tiempo suficiente y deberán ser completadas en total cumplimiento con los requisitos de la Ciudad.

(vi) Que es la responsabilidad de cada propietario y miembro asegurarse que todos los contratistas, proveedores de servicios y trabajadores que efectúan labores o proporcionen servicios a los dueños o a la propiedad de miembros o residencias, cumplan con los requisitos y restricciones que aparecen estipulados en este Artículo y con cualquier otra regla que podría ser adoptada por la Junta Directiva. Cada propietario y miembro tendrá el requisito de certificarle al Club que: (1) él o ella ha le proporcionado una copia de este Artículo y de cualquiera otra regla que gobierne dicha obra o servicio a cualquiera o a todos los contratistas, proveedores de servicios y trabajadores que efectúan el trabajo o proporcionan servicios al propietario o en la propiedad del miembro o residencia y (2) que los contratistas, proveedores de servicios y trabajadores cumplirán con las restricciones estipuladas.

(vii) Que los propietarios deberán proveerle al Club los nombres, direcciones y números de licencias de cada contratista, proveedor de servicios y trabajador que estará efectuando el trabajo de construcción en su propiedad, así como un estimado de las fechas en las que estarán trabajando.

(I) La falta de cumplimiento con las pautas mencionadas anteriormente resultará en la expedición de una notificación la cual será enviada por correo certificado al dueño de la propiedad en la que existe la violación a la dirección registrada en el Club informándole al dueño acerca de dicha violación. Si el dueño rehúsa corregir la violación dentro de un periodo de días especificado en la notificación, el Club tendrá el derecho de remediar la violación en representación del propietario y al costo de éste. Todos los gastos asociados con la corrección de la violación serán aplicados como cargos contra la propiedad en la que existe la violación, y serán cobrados en la misma forma que los balances vencidos. En caso de que ocurra más de una violación bajo esta Sección, el Club tendrá el derecho de corregir violaciones futuras sin enviar notificaciones adicionales explicando los gastos que son responsabilidad del propietario.

ARTÍCULO XIII

La Junta Directiva podrá, de acuerdo al Estatuto del Estado de la Florida, Capítulo 720, según fue enmendado, de vez en cuando, aplicar multas razonables contra una parcela sin exceder la cantidad máxima permitida por la ley, por falta de cumplimiento con las provisiones de las políticas y documentos de gobernación de la Junta (Declaraciones de Cláusulas Protectoras, Artículos de Incorporación, Estatutos y Reglas y Regulaciones), de miembros, residentes, licenciados, arrendatarios e invitados. Se podrá imponer una multa por cada día de una continuada violación a la tarifa más alta permitida por la ley con una simple notificación y oportunidad para una audiencia, siempre que ninguna multa acumulada exceda la cantidad de \$10,000.00. No se podrá imponer una multa sin una notificación previa de por lo menos catorce (14) días a la persona que se desee multar ni sin una oportunidad de audiencia ante el comité con por lo menos tres (3) miembros nombrados por la Junta que no sean funcionarios, directores o empleados del Club, o el cónyuge, padre del menor, hermano, hermana de un funcionario, director o empleado. Si el comité, por voto mayoritario, no aprueba la propuesta de multa o suspensión, ésta no se podrá imponer. La notificación de la audiencia de la multa será efectiva una vez que haya sido enviada por correo. La expedición de una multa no excluye a la Junta de utilizar cualquier otra solución adicional permitida y estipulada por los documentos de gobernación del Club o de la ley de la Florida, incluyendo una medida por una orden restrictiva.