

Declaración de Pactos y Restricciones para Lakeshore Club

Esta declaración (la “declaración”) es creada este día 17 de septiembre del 1999, por Lakeshore Club Development, L.C., una compañía de responsabilidad limitada de la Florida (el “Desarrollador”), quién declara que la propiedad descrita de aquí en adelante (referida como “Lakeshore Club”), y la cual es propiedad del Desarrollador, es y será transferida, vendida, transportada y ocupada sujeta a los Pactos, Restricciones, comodidades, cargos y embargos (algunas veces referido en adelante como “Pactos y Restricciones”).

Testigo

Mientras, el Desarrollador es al presente el dueño de la Propiedad descrita en el Artículo II de ésta, y tiene la intención de sujetar dicha propiedad a éstos Pactos y Restricciones, cada uno y todos es y son para el beneficio de dicha propiedad y de futuros y actuales dueños de éstos ó parte de éstos, y asegurará para el beneficio y pase con dicha propiedad y cada uno y toda parte, y será aplicado y atará todos los futuros y actuales dueños de dicha propiedad, ó cualquiera parte (y cada uno) de sus herederos, sucesores, representantes legales y asignados.

Artículo I – Definiciones

Las siguientes palabras, cuando usadas en esta Declaración (a menos que el contexto lo prohíba) tendrán las siguientes definiciones:

1. “Asociación” significará y referirá a la Asociación de Dueños de Lakeshore Club of Polk County, Inc. una corporación sin fines de lucro de la Florida.
2. “Artículos de Incorporación” ó “Artículos” significará y referirá a los Artículos de Incorporación de la Asociación de Dueños de Lakeshore Club of Polk County, Inc., una corporación sin fines de lucro de la Florida, una copia de la cual es adjunta aquí como “Exhibición B”, ya que la misma puede ser enmendada de tiempo en tiempo.
3. “By-laws” (leyes de la comunidad) significará y referirá a los bylaws de Lakeshore Club of Polk County, Inc. Asociación de Dueños, una corporación sin fines de lucro de la Florida; una copia de la cual es adjunta aquí como “Exhibición C”, ya que la misma puede ser enmendada de tiempo en tiempo.
4. “Lakeshore Club” ó “Propiedad” ó “Propiedades” significará y referirá a todas las propiedades las cuales puedan, de tiempo en tiempo, estar sujetos a los Pactos y Restricciones de esta Declaración é incluirán parcelas de propiedad inmuebles descritas aquí en el Artículo II.
5. “Area Común” ó “areas comunes” significará y referirá a todas áreas de tierra que puedan ser designadas como área común en cualquier plano de la subdivisión de la propiedad ó en cualquier plano registrado de cualquier propiedad descrita dentro de cualquier Suplemento a esta Declaración e incluirá, sin limitaciones, cualesquiera carreteras privadas, áreas de drenaje, áreas de amortiguamiento, servidumbres para carreteras, derechos de paso, pasarelas, áreas de estacionamiento, servidumbres para utilidades, caminos, y todos los mejoramientos ahora ó en lo sucesivo construídas al respecto incluyendo, sin limitación, edificios, calles, sistemas de alumbrado, derechos de paso para utilidades, características de entrada, sistemas de riego,

rótulos, estructuras, estanques y jardinería, todos los cuales serán mantenidos por la Asociación. El Desarrollador puede, a discreción, transferir y asignar propiedad legal del Area Común a la Asociación hacia los dueños, sujeto a los derechos de uso otorgados aquí, los cuales derechos de uso no serán interpretados para crear en cualquier dueño un interés legal en ó en dicha área común. En adición, el Desarrollador puede, a su discreción, otorgar servidumbres de ingreso, salidas, acceso y uso en y a el área común y a todos los edificios, estructuras y facilidades recreacionales construídas de tiempo en tiempo, para el beneficio de otras propiedades que no estén dentro de las Propiedades (y para el beneficio de los dueños y ocupantes) en tales términos y provisiones como el Desarrollador determine.

6. "Desarrollador" significará y referirá a Lakeshore Club Development, L.C., una compañía de responsabilidad limitada de la Florida, sus sucesores ó asignados, si cualquier sucesor ó asignado adquiere la porción no-desarrollada de L.C. del Desarrollador para el propósito de desarrollar y es designado, por escrito, como tal por LC Development L.C., una compañía de responsabilidad limitada de la Florida.
7. "Lote" significará y referirá a cualquier lote ó parcela dentro de LC, junto a cualquier y todos los mejoramientos aquí, según demostrado en el Plat de LC, registrado en el Libro Plat __, página __, de los Archivos Públicos del Condado Polk, Florida en la cual una estructura residencial pueda ser construída, ya sea que una ha sido ó no construída. El término "lote" también significará y referirá a cualquier lote designado como tal por el Desarrollador dentro de cualquier suplemento a esta Declaración ejecutado y registrado por el Desarrollador de conformidad a las disposiciones contenidas dentro del Artículo II de esta Declaración.
8. "Dueño" ó "Miembro" significará y referirá al dueño registrado, ya sea una ó más personas ó entidades, del cargo simple del título en cualquier lote.
9. "Residencia" significará y referirá a cualquier edificio ó porción de un edificio situado sobre un lote designado y con la intención de ser usado y ocupado como una residencia uni-familiar.
10. "Reglas y Regulaciones" significará y referirá a todas las reglas y regulaciones promulgadas por la Asociación bajo esta Declaración, los Artículos de Incorporación y/ó los bylaws.

Artículo II

Propiedad Sujeta a esta Declaración

1. Descripción Legal: la propiedad real la cual es y será retenida, transferida, vendida, transportada, usada y ocupada sujeta a los Pactos y Restricciones con respecto a las varias porciones de lo dispuesto en los varios Artículos y Párrafos de esta Declaración, es localizada en el Condado de Polk, estado de la Florida, y es descrita dentro de la "Exhibición A" aquí adunta.
2. Suplementos a esta Declaración: el Desarrollador, sin la necesidad de la unión por ninguna otra persona ó entidad, (incluyendo, pero no limitado a, la Asociación, cualquier Dueño, ó cualquier/cualquiera titular de hipoteca) tendrá el derecho, por la ejecución y registro de un suplemento ("el suplemento") a esta Declaración de causar parcelas adicionales de propiedad, de tiempo en tiempo, ha ser añadido e incorporado dentro de la definición del término "Lakeshore Club" ó "Propiedad" ó "Propiedades". Sobre la ejecución y registro de un suplemento entre los registros públicos del Condado de Polk, Florida, las parcelas de real propiedad identificadas dentro del Suplemento serán consideradas a ser incorporadas dentro de la definición del término "Lakeshore Club" ó "Propiedad" ó "Propiedades" y será en adelante consideradas a ser sujetas a los Pactos y Regulaciones establecidos por esta Declaración. El

Desarrollador, en el evento que ejecute y registre un Suplemento entre los Archivos Públicos del Condado Polk, Florida, tendrá el derecho a designar, en dicho suplemento, "áreas comunes" ó "área común" adicionales, las cuales estarán sujetas a los Pactos y Restricciones establecidos por esta Declaración y en adición, tendrá el derecho a designar, en tal Suplemento, "lotes" adicionales los cuales estarán sujetos a los Pactos y Restricciones establecidos por esta Declaración. El Desarrollador, en el evento que ejecute y registre un suplemento, también tendrá el derecho en proveer, en dicho suplemento, términos y provisiones adicionales las cuales serán consideradas a ser incorporadas y las cuales se convertirán en una parte de esta Declaración.

3. Fusión ó Consolidación: tras una fusión ó consolidación de la Asociación con cualquier otra Asociación según lo provisto en los Artículos de Incorporación, sus propiedades, derechos y obligaciones pueden, por operación de la ley, ser transferidos hacia otra asociación existente ó consolidados ó alternamente, las propiedades, derechos y obligaciones de otra asociación pueden, por operación de la ley, ser añadidos a las propiedades, derechos y obligaciones de la Asociación u otra asociación como una corporación sobreviviente en virtud de una fusión. La Asociación consolidada ó sobreviviente puede administrar los Pactos y Restricciones establecidos por esta Declaración dentro las Propiedades, junto con los Pactos y Restricciones establecidos sobre cualquier otra propiedad como un esquema. No tal fusión ó consolidación, sin embargo, podrá efectuar cualquier revocación, cambio, ó adición a los Pactos y Restricciones establecidos por esta Declaración dentro de sus Propiedades. Tal fusión ó consolidación requerirá el voto afirmativo de 2/3 partes de los Dueños con derecho a emitir votos.

Artículo III

Membresía y Derechos al Voto en la Asociación

1. Membresía: cada persona ó entidad que sea registrado dueño(a) de un Lote (incluyendo el Desarrollador durante aquél tiempo que el Desarrollador sea dueño de toda ó alguna parte de la Propiedad sujeta a esta Declaración) será un miembro de la Asociación, siempre que tal persona ó entidad quienes tenga interés simplemente como seguridad para el rendimiento de una obligación, no será miembro de la Asociación. La membresía será pertinente a, y no podrá ser separada de, ser dueño de un Lote que está sujeto a evaluación.
2. Clases y Votación: La Asociación tendrá dichas clases de membresía, las cuales clases tendrán derechos al voto, según establecido en los Artículos de la Asociación.
3. Suspensión del derecho al voto: no obstante, las provisiones en el presente, la Asociación tendrá el derecho a suspender el derecho al voto a cualquier miembro (aparte del derecho del Desarrollador) por cualquier período durante el cual los pagos por mantenimiento permanezcan sin pagarse por más de diez (10) días después del día de vencimiento de los mismos.
4. Poderes de la Asociación: la Asociación tendrá todos los poderes, deberes y responsabilidades como se establece en esta Declaración, los Artículos y los by-laws.

Artículo IV

Propiedad en las Areas Comunes

1. Propiedad/Dueño: El Desarrollador puede retener el título legal a las áreas comunes siempre que posea el cargo del título para al menos un Lote dentro de las propiedades. El Desarrollador

tendrá el derecho, en su única discreción a transmitir todo ó una porción de las Areas Comunes a la Asociación de tiempo en tiempo. En adición, dentro de 90 días de la fecha del transporte por el Desarrollador del ultimo Lote del que sea dueño en las Propiedades, el Desarrollador ó sus sucesores y asignados transmitirá y transferirá a la Asociación cualquier porción de área común que no haya sido previamente transmitida a la Asociación. La Asociación aceptará dichas transmisiones, sujetos a las contribuciones del año de las transmisiones y a las hipotecas, restricciones, limitaciones, condiciones, reservaciones, y servidumbres de registros. Comenzando con la fecha que esta Declaración es registrada, la Asociación será responsable por el mantenimiento y administración de las Areas Comunes en una manera consistente y satisfactoria y por las contribuciones tasadas contra las áreas comunes y contra cualquier mejoramiento y propiedad personal situada dentro y acumulando desde y después del día de tal registro y por el pago de todos los cargos por las utilidades incurridas en la operación y mantenimiento de las Areas Comunes. Tales contribuciones serán prorrateadas entre el Desarrollador y la Asociación desde el día de tal registro. El Desarrollador tendrá el derecho de tiempo en tiempo de accesar las áreas comunes durante períodos de construcción sobre las propiedades adyacentes y con el propósito de construcción de cualesquiera facilidades en las Areas Comunes que el Desarrollador elija construir.