



TAMARAC

Asociación de Propietarios

P. O. Box 690514
Tulsa, Ok 74169-0514

(establecida: Septiembre, 1980)

DECLARACION DEL CONVENIO, CONDICIONES Y RESTRICCIONES

(actualizadas en Agosto, 1997)

ESTAS SON LAS REGLAS CON LAS QUE VIVIMOS
EN EL CONDOMINIO TAMARAC

DECLARACION DE

Indice		
SECCION	TOPICO	PAGINA
Articulo I.	DEFINICIONES	3
Articulo II.	DERECHOS DEL PROPIETARIO	3
Articulo III.	AFILIACION Y DERECHOS DE VOTO	4
Articulo IV.	CONVENIO DE PAGO DE MANTENIMIENTO	4
Articulo V.	CONTROL DE LAS ESTRUCTURAS	7
Articulo VI.	PROVISIONES GENERALES	7
Articulo VII.	MANTENIMIENTO EXTERNO	10
Articulo VIII.	ESTACIONAMIENTO	10
Articulo IX.	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	11

**DECLARACION DEL
CONVENIO, CONDICIONES Y RESTRICCIONES**
(actualizados, Agosto, 1997)

ESTA DECLARACION, hecha en la fecha anteriormente fijada por ERC PROPERTIES, INC., referidas en lo sucesivo como "Declarante". TESTIGOS: MIENTRAS, El Declarante sea el propietario de cierta propiedad en la ciudad de Tulsa, Condado de Tulsa, Estado de Oklahoma, la cual es más particularmente descrita como:

Subdivisión de parte de la mitad Sur (S/2), cuadrante Noroeste (NW/4), cuadrante Suroeste (SW/4) de la Sección 16, Municipio 19 Norte, Rango 14 este de la base India y meridiano en la Ciudad de Tulsa, Condado de Tulsa, Estado de Oklahoma. Parte de C.D.P. Número 78

AHORA POR LO TANTO, El Declarante por medio de esta, declara que todas las propiedades descritas anteriormente deberán ser reservadas, vendidas y traspasadas sujetas a los siguientes usufructo, restricciones, convenios, y condiciones, cuyo propósito es el de proteger el valor y el atractivo de ellas, y deberán dirigir a la propiedad real y son obligatorias a todos los que tengan algún derecho, título o interés en las propiedades descritas o alguna parte así pues, sus herederos, sucesores, y asignados, y de allí que deberán habituarse al beneficio de cada dueño..

ARTICULO I DEFINICIONES

Sección 1. "Asociación" significa y se refiere a La Asociación de Propietarios de Hogares Tamarac, (Tamarac Asociación, Inc.) – sus sucesores y asignados.

Sección 2. "Dueño" significa y se refiere al dueño registrado, ya bien sea una o más personas o entidades, de un título simple de cualquier lote que forme parte de las propiedades, incluyendo vendedores contratistas, pero excluyendo aquellos que tengan el interés solo como seguridad ejecutando una obligación.

Sección 3. "Propiedades" significa y se refiere a ciertas propiedades reales descritas anteriormente, y adiciones a estas, que podrían ser traídas en un futuro a la jurisdicción of la Asociación.

Sección 4. "Áreas Comunes" significa toda propiedad real (incluyendo el mejoramiento de ellas) pertenecientes a la Asociación para el uso común y disfrute de los propietarios. Las áreas comunes serán propiedad de la Asociación al momento del traspaso del primer lote como se describe a continuación

LEGAL. Reservas "A" hasta "M" - - limite Oeste de la propiedad adyacente a la 129 St. Sur (ver enmienda)

Sección 5. "Lote" significa y se refiere a cualquier lote de tierra mostrada sobre cualquier mapa de las propiedades de subdivisión registrado con la excepción de las áreas comunes.

Sección 6. "Declarante" significa y se refiere ERC Properties, Inc. sus sucesores y asignados, si es que esos sucesores o asignados adquirieran más que un lote sin desarrollo del Declarante con el propósito de desarrollarlo.

ARTICULO II DERECHOS DEL PROPIETARIO

Sección 1. Facilidades para el disfrute de los dueños. Cada dueño deberá tener el derecho y facilidad para el disfrute en y a las áreas comunes las cuales deberán tener los accesorios para eso y se les dará con cada título a cada lote que este sujeto a este beneficio:

(a) el derecho de la Asociación a cobrar una razonable entrada y otras cuotas por el uso de cualquier sitio de recreación situado dentro de las áreas comunes;

(b) el derecho de la Asociación de suspender los derechos al voto y de usar los lugares de recreación por un dueño, por el tiempo que haya una evaluación de un lote que permanezca sin pagar; y por un periodo que no exceda los 60 días por una infracción de sus reglas y regulaciones publicadas;

(c) el derecho de la Asociación de dedicar o transferir toda o parte de las áreas comunes a agencias públicas o autoridades, para esos propósitos y sujetas a esas condiciones como puede ser acordado por los miembros. ~ Esta dedicación o transferencia no deberá ser efectiva a menos que un acuerdo para esa dedicación o transferencia sea firmado y registrado por 2/3ras partes de cada clase de miembros.

Sección 2. Delegación of Uso. Cualquier dueño puede delegar, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sus derechos de disfrute de las áreas comunes y sus lugares a los miembros de su familia, sus inquilinos, o compradores del contrato que residan en la propiedad.

ARTICULO III AFILIACION Y DERECHOS DE VOTO

Sección 1. Todo dueño de un lote que este sujeto a valoración deberá ser miembro de la Asociación. La Afiliación le deberá pertenecer y no podrá ser separada de la propiedad de cualquier lote que este sujeto a valoración.

Sección 2. La Asociación tendrá dos clases de voto para los afiliados:

Clase A. Miembros clase A deberán ser todos dueños, con la excepción del Declarante, y tendrá derecho a un voto por cada lote de su propiedad. Cuando más de una persona tenga intereses en un lote, todas ellas deberán ser miembros. El voto para esos lotes será ejercido como ellas lo determinen, pero en ningún caso más de un voto será ejecutado con respecto a un lote.

Clase B. Miembros Clase B deberán ser los Declarantes y tendrán derecho a tres (3) votos por cada lote de su propiedad. Los afiliados Clase B podrán cesar y convertirse a miembros Clase A en los siguientes casos, lo que ocurra primero:

(a) cuando el total de votos extraordinarios en los afiliados Clase A sea igual al total de votos extraordinarios en los afiliados Clase B o (b) en Agosto 1. 1982.

ARTICULO IV CONVENIO DE PAGO DE MANTENIMIENTO

Sección 1. Creación de derecho de retención y Obligación Personal de Pago. El Declarante, por cada lote que le pertenezca dentro de la propiedad, a través de este convenio, y cada dueño de cualquier lote al aceptarlo, incluido o no en las actas, está obligado por el convenio a pagar a la Asociación: (1) una cuota anual y (2) una cuota especial para mejoramiento del capital, el cual será establecido y cobrado según sea previsto.

La cuota anual y la cuota especial, junto a los intereses, costo, y gastos razonables de abogados, serán cargadas a la tierra y será un continuo derecho de retención sobre la propiedad en contra de cada una a la que haya sido cobrada. Cada una de estas cuotas junto a los intereses, costo, y gastos razonables de abogados, tendrá también la obligación personal de la persona que era el dueño de esa propiedad para el momento que la cuota este vencida. La obligación personal por pagos atrasados no pasara a sus sucesores a menos que expresamente sean aceptados por ellos.

Enmienda archivada Agosto 5, 1997. . . RESOLUCION

Sección 1. Efecto de Pagos Atrasados a la Asociación: Resolución

Cualquier deuda con la Asociación que no haya sido pagada durante 30 días después de ser notificada a través de correo certificado de los Estados Unidos, con Prueba de Recibo Requerida generaran intereses desde su notificación a una rata del 6 por ciento anual. La Asociación podrá tomar acciones legales en contra el dueño personalmente obligado a pagar lo mismo o introducir un derecho a retención en contra de la propiedad por el monto sin pagar y ejecutarla. Ningún dueño puede renunciar a o de otra manera escapar a la deuda con la Asociación por el no uso de las áreas comunes o abandono de su lote.

Sección 2. Subordinación del Gravamen a las Hipotecas. Cualquier gravamen incurrido como resultado del incumplimiento de lo dispuesto en la Declaración correrá con la tierra pero estará subordinada al gravamen de cualquier primera hipoteca. La venta o transferencia de un lote, no libera a ese lote de deudas vencidas por derechos de retención en contra de la propiedad.

Sección 2. Propósito de las Cuotas. Las cuotas impuestas por la Asociación deberán ser usadas exclusivamente para promover la recreación, salud, seguridad, y bienestar de los residentes en las Propiedades y para el mejoramiento y mantenimiento de las áreas comunes.

Enmienda fechada Febrero 5, 1988. . . .

Reservas "A" hasta "M", inclusive, y limite Oeste de la propiedad adyacente a la 129 St. Sur están restringidas a ser usadas para espacios abiertos, vías, estacionamiento y áreas comunes. Esas áreas identificadas en el plano anexo como "Reservas" deberán ser mantenidas por la Asociación de propietarios como un gasto común de los dueños de lotes.

Sección 3. Cuota Máxima Anual. Hasta Enero 1, del año siguiente inmediato al traspaso del primer lote a un dueño, la cuota máxima anual será Sesenta dólares (\$60.00) por lote.

(a) Desde y después de Enero 1 del año siguiente inmediato al traspaso del primer lote a un dueño, la cuota máxima anual podrá ser incrementada cada año no más de un 5% sobre la cuota máxima del año anterior sin un voto de los miembros.

(b) Desde y después de Enero 1 del año siguiente inmediato al traspaso del primer lote a un dueño, la cuota máxima anual podrá ser incrementada más del 5% por el voto de dos-tercios (2/3) de cada clase de miembros quienes votarían en persona o por un apoderado, en reunión debidamente llamada para este propósito.

(c) La Directiva podrá establecer la cuota anual en un monto que no exceda al máximo.

Sección 4. Cuota Especial para Mejoramiento Capitales. Adicional a la cuota anual autorizada antes, la Asociación puede imponer, en cualquier año, una cuota especial aplicable a ese año solamente con el propósito de sufragar, en un todo o en parte el costo de alguna construcción, reconstrucción, reparación o reemplazo de una mejora capital dentro de las áreas comunes, incluyendo elementos fijos y propiedades personales relacionadas a esto, provisto que dicha cuota tendrá el consentimiento de dos-tercios (2/3) de los votos de cada clase de miembros quienes votarían en persona o por un apoderado, en reunión debidamente llamada para este propósito.

Sección 5. Aviso y Quorum para Alguna Acción Autorizada Debajo Secciones 3 y 4. Aviso por escrito de alguna reunión llamada con el propósito de tomar acción autorizada bajo las Secciones 3 o 4 deberán ser enviadas a todos los miembros no menos de 30 días ni más de 60 días antes de la reunión. En la primera reunión llamada, la presencia de miembros o apoderados autorizados deberá arrojar el sesenta por ciento (60%) de todos los votos de cada clase de miembros constituirá un quorum. Si el quorum requerido no está presente, otras reuniones podrán ser llamadas sujetas a los mismos avisos, y el quorum requerido en las subsecuentes reuniones será de una-mitad (1/2) del requerido en la reunión precedente.

Sección 6. Uniformidad de las Tasas en la Cuotas. Tanto las cuotas anuales como las cuotas especiales deberán ser fijadas a una tasa uniforme para todos los lotes y puede ser cobrada mensualmente.

Sección 7. Fecha de Inicio de la Cuota Anual: Fechas de Vencimiento. La cuota anual provista aquí deberá comenzar para todos los lotes en el primer día del mes siguiente al traspaso de las áreas comunes. La primera cuota anual será ajustada de acuerdo con el número de meses restantes en el año calendario. La Directiva fijara el monto de la cuota anual del periodo. Aviso escrito de la cuota anual deberá ser enviado a cada dueño sujeto a ellas. Las fechas de vencimiento serán establecidas por la Directiva.

La Asociación podrá, si se le solicita, y por un cargo razonable, proveer un certificado firmado por uno de los representantes de la Asociación dejando ver si la cuota de un lote específico ha sido ya pagado. Un certificado propiamente ejecutado de la Asociación con el estado de las cuotas en un lote es obligatorio por la Asociación el día de su emisión.

ARTICULO V CONTROL DE LAS ESTRUCTURAS

Ninguna construcción, cerca, pared u otras estructuras serán comenzadas, erigidas o mantenidas sobre las propiedades, ni adiciones externas o cambios o alteraciones en estas serán hechas hasta los planos y especificaciones muestren la naturaleza, tipo, forma, altura, materiales, y ubicación de las mismas hayan sido suministradas y aprobadas por escrito así como la armonía de los diseños exteriores y ubicación en relación a las estructuras circundantes y la topografía, por La Directiva de la Asociación, o por un comité arquitectural compuesto de tres (3) o más representantes fijados por La Directiva. En el caso digamos que La Directiva, o su comité designado, fallen en aprobar o rechazar tal diseño y su ubicación a los treinta (30) días después dichos planos y especificaciones se hayan suministrado a este, su aprobación no será requerida y este es considerado que cumple completamente.

ARTICULO VI PROVISIONES GENERALES

Sección 1. Cumplimiento. La Asociación, o cualquiera de los dueños, tendrán el derecho de hacer cumplir, por algún procedimiento legal o en equidad, todas las restricciones, condiciones, convenios, reservaciones, retenciones y cargos ahora o en el futuro impuestos por la disposición de esta Declaración. Fallas por parte de la Asociación o por uno de los dueños de hacer cumplir los convenios o restricciones contenidas aquí no podrá en ningún caso ser considerada como una excepción al derecho de hacerlo en lo sucesivo.

Sección 2. Separación. Invalidation de alguno de estos convenios o restricciones por un juicio u orden de la corte no afectara ninguna otra disposición las cuales se mantendrán con completo vigor y efecto.

Sección 3. Enmienda. Los convenios o restricciones de esta Declaración seguirán vigentes con la tierra, por un término de veinte (20) años a partir desde la fecha que esta Declaración sea documentada, después de esto, ellas serán automáticamente ser extendidas por sucesivos periodos de diez (10) años. Esta Declaración puede ser enmendada durante el periodo de los primeros veinte (20) años por un instrumento firmado por no menos del noventa por ciento (90%) de los dueños y desde ahí por un instrumento firmado por no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los dueños. Las enmiendas se documentaran.

Sección 4. Anexos. Propiedades Residenciales Adicionales y Áreas Comunes podrán ser anexa a las Propiedades con la aprobación de dos-terceras (2/3) de cada clase de miembros.

Sección 5. Aprobación por FHA/VA. Mientras haya membresía Clase B, las siguientes acciones requerirán previamente la aprobación de la Federal Housing Administration o the Veterans Administration: Anexos de propiedades adicionales, entrega de Areas Comunes, y enmienda de esta Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones.

Sección 6. Restricciones Generales Aplicables a Unidades en Tamarac Garden Homes.

(a) Ninguna estructura de carácter temporal, remolque, sótano, tienda, choza, garaje, u otro galpón podrá nunca ser usada como residencia en ninguna Unidad ya bien sea edificios de construcción temporal en la construcción de alguna estructuras; y más con la excepción que el desarrollista, ERC Properties, Inc., pueda construir y utilizar una oficina de ventas temporal por el periodo de tiempo que alguna unidad permanezca sin vender.

(b) Ningún camión, remolque, bote, vehículo a motor habitable o vehículo de tipo comercial podrá ser guardado o estacionado en ninguna parte de la propiedad excepto dentro de un garaje adjunto y mientras este en labores de transporte a y desde una residencia en la subdivisión:

(c) Los letreros están prohibidos en áreas con propietarios sobre una subdivisión registrada en planos como residencial excepto:

(1) Letreros instalados por la Ciudad de Tulsa, OK o por el desarrollista para la identificación de calles, control de tránsito y propósitos de dirección;

(2) Letreros de naturaleza temporaria promoviendo la venta de la propiedad letreros de construcción, cuyos letreros no excedan un área de 6 pies cuadrados;

(3) Letreros instalados por el desarrollista promoviendo el nombre y otra información de dichas propiedades. El desarrollista deberá mantendrá este letrero hasta que dichas propiedades sean todas vendidas y La Asociación de Propietarios continuara con su mantenimiento después de esto;

(4) Letreros instalados por el desarrollista promoviendo el modelo de una casa o mostrando la casa en sí. En el momento que esta casa sea vendida todos los letreros deberán ser removidos.

(d) Galpones o edificios y accesorios en una Unida o parcelas de tierra en donde haya construida una estructura residencial generalmente no se permite, excepto que the Architectural Coordination Committee tenga la autoridad para permitir esa clase de construcción proveyendo que ellos sean de la misma arquitectura general como la residencial.

(e) Ninguna Unidad será usada o mantenida como un sitio de recolección de basura. La basura, desperdicios, u otros sobrantes deberán ser guardados en una condición limpia y sana, y su disposición deberá ser rápida. Los incineradores u otros equipos para el almacenamiento o disposición de ese tipo de materiales deberán ser guardados en una condición limpia y sana. Los desperdicios o basura serán colocados cerrados para su recolección. Si la recolección se hace en la acera, la basura o desperdicios serán colocadas ahí únicamente en la mañana de su recolección.

(f) Actividades nocivas u ofensivas no serán llevadas a cabo en ninguna Unidad ni en propiedades comunes, nada será hecho lo cual pueda ser una molestia o perjudicial a los dueños de tierras cubiertas por estos convenios y restricciones.

(g) Radio BC u otro tipo de antena no podrán ser instaladas en residencias en cualquier parte de la adición, sin la aprobación del Board of Directors o designated Architectural Committee.

En Cumplimiento con lo provisto por el Telecommunications Act of 1996, el siguiente vocablo es incorporado en este documento: Discos receptores de satélites DBS y/or antenas MMDS menores a un metro de diámetro o medida diagonal están permitidas, si ellas son colocadas de tal manera que no sean visibles desde the calle, donde esa ubicación permita la recepción de una señal con calidad aceptable. Cuando no se consiga un lugar adecuado se permitirá que el plato sea montado en la casa, tan discreta como sea posible, y deberá ser pintada para que combine con el fondo donde es colocada.

- (h) Todo automóvil en dichas propiedades se mantendrán con buen funcionamiento, inspeccionados y con placas de algún estado todo el tiempo.
- (i) Ningún animal, ganado o ave deberá ser guardado o mantenido en ninguna parte de la propiedad, excepto perros, gatos, u otras mascotas caseras la cuales podrán ser mantenidas en ellas en cantidades razonables para el disfrute y uso de los ocupantes pero no para uso o propósito comercial. No se permitirá que las mascotas anden sueltas y los dueños serán responsables por la limpieza de ellas por lo menos diariamente.
- (j) No se permiten malas hierbas, maleza u otro crecimiento feo que crezca o se mantenga en las propiedades, y no se permiten pilones de basura u objetos indecorosos a ser colocados o soportados a permanecer en cualquier lugar de ellas.
- (k) En caso de que algunos de los dueños de algún lote en la subdivisión falle o rechace mantener dichas propiedades libres de malas hierbas, maleza o pilones de basura u objetos indecorosos o feos, entonces el delegado del Declarante podrá entrar en dichas tierras y remover las mismas a expensas del propietario cuya entrada no será considerada como un violación y en el caso de ese tipo de remoción se levantara y creara un derecho de retención en favor del Declarante y en contra de dicho lote por la suma total cargable a ese lote y tal monto se vencerá y pagable dentro de los 10 días después que al dueño se le entregue la factura.
- (l) La propiedad y toda la residencia en si deberá ser mantenida en una buena, limpia y en condición sanitaria y en su apariencia.
- (m) La grama, jardín y cercas pertenecientes a cada residencia será mantenida y preservada a cuenta de los dueños en buena condición, y los dueños de cada lote lo harán, o lo mandaran hacer, en periodos adecuados y razonables al año, y todo el trabajo que se necesite de una manera adecuada para lograr todos lo mismo.
- (n) Las paredes exteriores de las estructuras serán pintadas una vez cada cuatro años con una mano de pintura de una manera razonable y profesional. Similarmente, los techos deberán ser mantenidos y preservados de una manera razonable y profesional.

Enmienda fechada Febrero 5, 1988. . . .

Las paredes externas de todas las estructuras serán pintadas una vez cada cuatro años con una capa profunda de pintura Kelly-Moore Látex Flat Exterior, Oyster #26, de una manera razonable y profesional. Similarmente, los techos deberán ser mantenidos y preservados de una manera razonable y profesional.

ARTICULO VII MANTENIMIENTO EXTERNO

En caso de que algunos de los dueños de una unidad en las propiedades falle en mantener las instalaciones y las mejoras en ellas de una forma satisfactoria para la directiva de la Asociación, después de aprobado por las dos-tercios (2/3) de los votos de los directores, la Directiva tendrá el derecho, a través de sus agentes y empleados, de entrar en la mencionada parcela para reparar, mantener, y restaurar la Unidad y el exterior de las edificaciones y cualquier otra mejoras en ellas. El costo de tal mantenimiento será añadido y se convertirá en parte de las obligaciones de la cual esté sujeta dicha Unidad. Para proporcionar el necesario espacio para la reparación y mantenimiento de las propiedades todos los propietarios permitirán un usufructo temporal de sus propiedades a sus vecinos contiguos.

ARTICULO VIII ESTACIONAMIENTO

Ningún dueño de unidad u ocupante podrá a ningún momento obstruir irresponsablemente las vías, entradas o salidas a y desde una propiedad. Cada unidad tendrá cuatro espacios para estacionar, dos en el garaje y dos en la entrada del garaje y en ningún caso ninguna unidad ocupara más de dos espacios de estacionamiento externos.

(Vea Enmiendas en la siguiente página)

Enmienda de Febrero 5, 1986 . . .

Ningún dueño de unidad u ocupante podrá a ningún momento obstruir irresponsablemente las vías, entradas o salidas a y desde una propiedad. Cada unidad tendrá cuatro (4) espacios de estacionamiento, dos (2) en el garaje y dos (2) en el área localizada inmediatamente en frente del garaje de dicha unidad, y en ningún caso ninguna unidad ocupara más de dos (2) espacios de estacionamiento exterior. El estacionamiento está expresamente limitado a esas áreas en referencia en este Artículo y excluye estacionar en el jardín del dueño.

Enmienda de Marzo 17, 1997 ESTACIONAMIENTO, PENALIDADES

Dueños de vehículos que violen la enmienda de ESTACIONAMIENTO de Febrero 5, 1988, estarán sujetos a la penalidad de que su vehículo sea remolcado del lugar de la violación por un servicio de grúas contratado por instrucciones de la Asociación de propietarios de Tamarac. Dicho remolque será realizado por un servicio de grúas comercial, quien confiscara dicho vehículo en su estacionamiento hasta que este sea reclamado y redimido por el dueño legal, a sus expensas. El dueño del vehículo será completamente responsable por el vehículo; la Asociación de Propietarios Tamarac no se hará responsable. En el caso que la Asociación incurra en cargos debido a la violación del Artículo VIII, la Asociación deberá afirmar cualquier solución disponible por la ley incluyendo aquellos mencionados en el Artículo IV de esta Declaración. Los pasos preparatorios antes del remolque incluirán, pero no están restringidos a:

1. Un aviso será colocado en el vehículo.
2. Si el estacionamiento inapropiado persiste después de esta notificación inicial, al residente se le instruirá por escrito, con un correo certificado del U. S. Mail, y recibo de retorno para discontinuar dicho estacionamiento de inmediato. Falla de discontinuar dicho estacionamiento impropio después de la notificación ("Aviso de Remolque") pondrá al dueño dl vehículo sujeto a la penalidad descritas anteriormente. El aviso por escrito de la violación será Certificado con la firma de haberlo recibido por el residente y/o el dueño del vehículo. El Departamento de Policía de Tulsa sera tambien notificado.
3. El remolque será efectuado en cualquier momento después de cinco (5) días de la fecha del correo certificado con el aviso de remolque. El rechazo del residente de aceptar la carta de la notificación del correo USPS no parara el remolque del vehículo según se programó.

ARTICULO IX SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

La Asociación mantendrá en vigor y efectiva una póliza de seguro de responsabilidad civil para proteger a la Asociación y cada miembro en contra de una o toda causa de acción por la cual ellos puedan convertirse en responsables.