

Contenido

I. Información general

A. Del Presidente.....	2
B. Dirección.....	3
C. Finanzas.....	4
D. Amenidades.....	5
E. Resumen de los reglamentos.....	6
F. El alquiler y los inquilinos.....	7

II. Reglamentos

A. Reglas básicas.....	8
B. Estacionamiento.....	11
C. Mascotas.....	13
D. Piscina.....	15
E. Centro de ejercicios.....	16

III. Multas

A. Multas básicas.....	18
B. Gastos incurridos.....	19
C. Petición.....	19
D. Retiro, Disminución and Reducción	19

IV. Directrices Básicas

A. Instalación de satelite.....	20
B. Instalación de tragaluz.....	21
C. Ampliación de patio.....	22

V. Cómo comunicarse con nosotros.....23

Del Presidente

Estimados dueños de Woodlake:

Nos complace presentarle con una copia de la Guía para los Dueños de Woodlake. La guía es su primer recurso para toda suerte de información acerca de la Asociación de Dueños de Woodlake Villas (Woodlake Villa Property Owners Association). Es conciso, fácil de leer, y contiene en un solo documento información acerca de muchos aspectos de la vida en Woodlake.

En la Guía, usted verá secciones cubriendo Gobernación, Finanzas, Servicios, Reglamentos, Multas y Penalidades. La sección, “Cómo comunicarse con nosotros” contiene información importante para la comunicación, hasta direcciones, números telefónicos, y números locales de emergencia. La sección tocando las preguntas más frecuentes (FAQ) intenta contestar muchas de las preguntas más comunes de dueños. La sección “Arrendamiento y Inquilinos” es de suma importancia a los Dueños que ofrecen sus apartamentos para alquiler, y ofrece orientación adicional para los inquilinos también.

Es la responsabilidad de cada dueño de Woodlake asegurar que se observen los reglamentos. Se han determinado estos reglamentos con el fin de asegurar que Woodlake sea un vecindario seguro y agradable para todos. Favor de leer la Guía, una obra de consulta y tenerlo siempre a mano como una obra de consulta.

Es nuestra meta asegurar que cada Dueño cuente con su propia copia de la Guía. Vamos a dar copias a los administradores de propiedad alquilada en nuestra área para que puedan hacer un buen trabajo en la administración de los apartamentos alquilados.

Woodlake es hermosa, bien mantenida, de punta de vista financiera muy segura, tranquilo y seguro. Juntos, podemos asegurar que siempre sea así.

Atentamente,

Presidente de la Junta Directiva

Dirección

La Asociación de Dueños de Woodlake, Inc. está dirigida por una Junta Directiva de nueve miembros. Los directores elegidos sirven por un plazo de tres años, sin embargo, solo tres de los nueve plazos terminan el mismo año, así que solo se eligen a tres delegados por año, a menos que haya necesidad por la muerte, la dimisión, o la eliminación de uno de los directores aunque su plazo no había terminado. Eso permite la continuidad de manejo mientras que los dueños tengan control absoluto sobre el manejo de la asociación.

Los directores deben ser miembros de la Asociación (Un director debe ser también Dueño), y debe tener 21 años de edad. No hay límite sobre el número de plazos de servicio por director. Se puede elegir el mismo director una y otra vez. Cada director sirve hasta su muerte, renuncia, jubilación, eliminación, descalificación, o hasta se elige a un sucesor calificado. Celebramos las elecciones cada año durante la Reunión de Dueños Anual, celebrado el primer sábado de cada diciembre, todos los años.

La Junta Directiva tiene tres oficiales, un Presidente, un Tesorero, y un Secretario. Las responsabilidades de los tres son muy típicas. Hay más detalle en Artículo V de los reglamentos de la asociación.

Cada apartamento recibe un voto. Entonces, si bien un apartamento pertenece a un solo dueño o a varios dueños, cada apartamento recibe un solo voto. El voto del apartamento no es divisible. Los dueños pueden votar por poder, con tal que el poder se presente de forma escrita, debidamente legalizado, y entregado a la asociación a tiempo. Un quórum, o sea ni menos de 51% de todos los votos, debe estar presente en persona o por poder a fin de que se lleve a cabo las obras de la dirección durante la reunión anual. Note: A su criterio, la Junta Directora puede suspender los derechos de votar y los derechos a las amenidades de dueños con cuentas atrasadas, hasta que pagan todas sus cuentas.

Normalmente, la Junta Directiva reúne una vez por mes. Los Dueños están invitados a asistir las reuniones, aunque la Junta tiene el derecho de celebrar una sesión ejecutiva, excluyendo a todos menos los directores y personal importante cuando discutan temas relacionadas al personal, o a los asuntos legales cuando los privilegios entre cliente y abogado aplican.

Una compañía de manejo profesional contratado por la Asociación está en carga de las operaciones diarias de la propiedad. La Asociación tiene un contrato anual con la compañía de manejo. A su vez, esta compañía contrata a un gerente de propiedad y a otros empleados necesarios a la organización y mantenimiento de la propiedad.

Finanzas

El Artículo IV de las Escrituras Principales autoriza a la Asociación con el poder de recaudar los fondos necesarios para su operación y pautas que seguir. La tasación impuesto por la Asociación está hecho a través de la Junta Directiva. La Junta Directiva está autorizada con el poder de imponer una tasación anual para cubrir los gastos regulares, y Tasaciones Especiales (Special Assesments) como sea necesaria para suplementar la Tasación Anual. El Tesorero de la Junta es responsable por los fondos de la Asociación.

La Tasación Anual cubre tres categorías: (1) Mantenimiento de los lugares públicos y Operaciones cubre los gastos diarios necesarios para la operación de la Asociación, y mantener los jardines, integridad de los edificios, y amenidades. (2) El seguro que incluye responsabilidad, propiedad, viento y granizo, e inundaciones, cubre los edificios y áreas públicos. (Note: Los Dueños y los inquilinos son los responsables por asegurar los bienes dentro de los apartamentos, y todo lo que se encuentre dentro de las paredes de sus apartamentos.) (3) Fondo de Reservas en Capital para mantenimiento mayor, reparación y reemplazo de bienes de la Asociación.

La Escritura Principal permite que a los Dueños, aunque la Tasación Anual sea calculada a base del año calendario, se les obliga pagar la Tasación Anual en pagos mensuales en o antes del primer día de cada mes. Cada Dueño está sujeto a un derecho de retención y carga permanente a favor de la Asociación. Eso significa que el Dueño está obligado a pagar todas las tasaciones impuestas en contra del apartamento. Si a caso no se paga una tasación, o uno de los pagos aplazados de ella, a tiempo en la fecha de vencimiento, la tasación junto con las cuotas de interés, de tardanza, y de colección se les cobrara en forma de un derecho de retención contra el apartamento. En otras palabras, la Asociación puede elegir ejecutar su derecho de retención (similar al acta de ejecutar una hipoteca) para asegurar el pago. Aunque rara vez empleado por la Asociación, el derecho que tiene de ejecutar un derecho de retención demuestra que los Dueños deben tomar en serio la obligación de pagar las tasaciones a tiempo.

Es importante notar que la Tasación Anual y las tasaciones especiales están determinados por la Junta Directiva. Los Dueños no tienen voto sobre ni el presupuesto anual, ni la Tasación Anual que se impone para mantener el presupuesto. Por razón de la Escritura Principal, la Junta Directiva debe determinar la Tasación Anual para el año calendario en o antes del 15 de noviembre del año anterior. Una vez aprobada por la Junta, el Tesorero Asociado presentará el presupuesto y la Tasación Anual a los Dueños durante la reunión anual.

Durante su historia, la Asociación de Dueños de Woodlake, Inc. ha sido uno de las asociaciones de dueños más fuertes en sentido financiero en todo el Low Country, contando con más de \$1 millón de dólares en bienes y reservas en efectivo. Con la excepción de una sola tasación de seguro durante 2006, Woodlake jamás ha autorizado una tasación especial durante todos sus 25 años en operación.

Amenidades

Woodlake ofrece una variedad de amenidades para personas jóvenes y mayores. Se ofrece todas las amenidades a los residentes de Woodlake y sus invitados. Se puede obtener entrada a las amenidades con el Pase de Amenidades (Amenities Pass). Usted puede obtener su Pase en la oficina con identificación apropiada. El primer Pase es gratis. Si usted pierde su pase es posible obtener otra, para un costo mínimo. Las amenidades para los residentes actuales incluyen:

- * Centro de Salud y Bienestar – incluye ruedas de andar de calidad profesional, equipo aeróbico, bicicletas fijas, y un gimnasio universal. Hay una sala, lugar para cambiar la ropa, agua, y tele con VCR. Hemos instalado una camera de seguridad para su mayor comodidad. El Centro de Salud y Bienestar está abierto a los residentes de 13 años de edad o mayores los 24 horas del día.
- * Casa Club y Piscina – La oficina está ubicada en la Casa Club, más hay un lugar bajo techo para reuniones con mesas y sillas, un patio grande con sillas cómodas y una piscina cristalina. Se puede reservar una pequeña sala con cocina para reuniones sociales pequeñas. La piscina está abierto entre las 8 a.m. y las 10 de la noche, casi todos los días.
- * Canchas de tenis y baloncesto – Hay dos canchas de tenis y un pequeño lugar para baloncesto detrás de la Casa club. Las canchas están iluminadas para juego después del anochecer. Con miras a los vecinos cercanos, las luces se apagan a las 10 de la noche. La piscina cierra a las 10 de la noche también.
- * Patio de niños – columpios, toboganes, y otras diversiones junto a las canchas de tenis. Hay bancos para los padres acompañando a sus hijos. El patio de niños es para los niños menores de trece años de edad. El patio está abierto entre la madrugada y el anochecer. Cerrado después del anochecer.
- * Lavandería – Una lavandería completo con máquina de lavar extra-grande para cosas grandes. Las máquinas aceptan monedas.
- * Patio de perros – Un patio de perros con dos áreas separadas al izquierdo del edificio 197-200. Hay bancos y herramientas para ayudar en la tarea de limpiar tras su perro. El patio está iluminado durante la noche y abierto los 24 horas del día.

Note: Los dueños, sus familias, los invitados y los residentes aceptan usar las amenidades a su propio riesgo. Woodlake no acepta responsabilidad por pérdida o lesión que resulta del uso de las amenidades. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto. Se define un adulto como una persona con 18 años de edad o mayor. Los que no respetan los reglamentos, o permitan a que sus invitados quiebran los reglamentos pueden perder el uso de su pase.

Resumen de los Reglamentos

Con miras a los 224 apartamentos, los 29 acres de propiedad, el grupo de diversos dueños y residentes, y una variedad de amenidades, ha sido necesario preparar unos reglamentos con metas específicas:

1. Mantener la seguridad de la propiedad de todos los dueños y residentes.
2. Mantener un entorno saludable.
3. Mantener y realizar el valor de la propiedad y
4. Mantener un equilibrio entre las necesidades de la comunidad entera y las necesidades de los dueños o residentes como individuales.

Esta guía incluye una lista de todos los reglamentos que gobiernan Woodlake. Aunque se puede modificar los reglamentos, haremos todo lo posible para notificarle de tales cambios lo más antes posible. Hemos preparado los reglamentos actuales con las usando sentido común y la regla de oro como base. Favor de familiarizarse con estos reglamentos. Con cortesía y esfuerzo común, podemos cada uno hacer nuestro parte en asegurar que Woodlake siempre sea un vecindario seguro y pacífico.

En cuanto a la imposición de los reglamentos:

La Junta Directiva, la gerencia, y el personal de la Asociación de Dueños de Woodlake, Inc. se comprometido a la imposición justa y uniforme de nuestros reglamentos. Bueno, aún así, favor de recordar que la gerencia y el personal tienen muchas responsabilidades, y la imposición de reglamentos es solo una de ellas. Tal como es medio imposible para la policía parar a cada uno de los conductores que pase el límite de velocidad, es también medio imposible para la gerencia y el personal cazar a cada persona que comete una infracción de los reglamentos. Auto-disciplina es clave para la vida comunitaria feliz, y les invitamos a cada uno de los dueños y residentes a observar los reglamentos. Así, Woodlake se hace mejor para todos.

Sin embargo, algunos no observan los reglamentos. Con pocas excepciones, la persona comete una infracción recibe un primero una advertencia. Si el problema persiste y no está corregido durante un período de tiempo fijo, imponemos una multa. Las multas siguen acumulando con infracciones repetidas. Recuerde, se impone las multas a los DUEÑOS. El dueño es el único responsable por sus propias acciones y las acciones de su familia, sus invitados, y sus inquilinos. Es responsabilidad del dueño avisar a su familia, sus invitados, y sus inquilinos de los reglamentos, y asegurar que se entienden los reglamentos. Note: Aunque la Asociación hará lo razonable para acomodar a los dueños o residentes que no hablen el inglés como idioma natal, es la responsabilidad de cada Dueño tener bastante entendimiento de los reglamentos para poder comunicarlos a sus familias, invitados, e inquilinos.

El alquiler y los inquilinos

Sección 9.5 de la Escritura Principal decreta que, “Los Dueños tienen el derecho de alquiler o rentar su propio apartamento, sin embargo la Junta Directiva tiene el derecho de aprobar todos los contratos de arrendamiento si desean hacerlo. Además, la Junta Directiva tiene el derecho de anular o terminar cualquier contrato de arrendamiento o de alquiler. Se debe poner en escrito todos los contratos o acuerdos de arrendamiento, y todos están sujetos a los Documentos del Régimen. No se puede alquilar ningún apartamento por un período de menos de treinta (30) días.”

La Junta Directiva ha elejido ejercer su derecho de aprobar todos los contratos de arrendamiento. Los siguientes reglamentos adicionales aplican a los Dueños y sus inquilinos.

1. Hay que presentar una copia de cada contrato o acuerdo de arrendamiento a la oficina del Régimen en o antes de su fecha de vigencia. El documento debe incluir los nombres de TODAS las personas que ocuparán el apartamento. Si el Dueño está empleando los servicios de una agencia profesional de alquiler, el Dueño debe presentar el Régimen con el nombre, la dirección, y número de teléfono del manager o oficina de arrendamiento.
2. Los Dueños son responsables por los hechos o las omisiones de sus inquilinos, los invitados y los huéspedes de sus inquilinos. Es la responsabilidad solo de los Dueños asegurar que sus inquilinos entienden los Reglamentos. El hecho de que el inquilino no entiende el Inglés no absuelve el Dueño de su responsabilidad en este caso.
3. Si el inquilino realmente comete una infracción de reglamento, y se imponen una multa, se multan al Dueño, y es obligatorio pagar la multa inmediatamente. El Dueño es el único responsable por pagar la multa, si bien el inquilino le reembolse por la multa o no.
4. Para asegurar la salud, la seguridad, y el bienestar de todos, se han fijado límites sobre el número de personas que pueden vivir en un apartamento (ocupación). No se permite a más de cuatro (4) adultos por apartamento. El no observar este reglamento resulta en multas muy altas, y penalidades fuertes. Los Dueños que desean alquilar sus apartamentos deben ejercer mucho cuidado para asegurar que se observen los reglamentos de ocupación. Si el Dueño emplea los servicios de un agencia profesional de alquiler, el Dueño debe asegurar que la agencia profesional de alquiler entiende plenamente los reglamentos de ocupación.
5. No se emite pases de entrada, pases de amenidades o permisos para estacionamiento a menos que hay un contrato de arrendamiento debidamente archivado con la oficina del Régimen. Solo otorgaremos pases a los inquilinos cuyos nombres aparecen debidamente en los contratos de arrendamiento. Se requiere identificación adecuada de cada persona solicitando pases o permisos para asegurar que la persona es, realmente, la persona mencionada en el contrato de arrendamiento.
6. En el caso de que sea necesario que la Junta Directiva desaloja al inquilino de un Dueño por no observar los reglamentos, el Dueño tendrá responsabilidad por todos los costos incurridos por la Junta en lo que se refiere al desalojo, hasta inclusive los costos de contratar abogado.

REGLAS Y REGULACIONES DE WOODLAKE VILLAS

Multas seran asesoradas por infracción de regla y regulacion

1. La zona de pasto, plantas, y vereda al frente de las unidades no deben ser bloquiadas o usada par ninguna otra occión la cual fue construida.
2. Ningun artículo debe ser colgado o sacudido en las puertas y ventanas o puesto sobre la repisa de las ventanas de los apartamentos(con la excepcion de plantas o decoraciones de coronas de flores). También, Propietarios y Inquilinos no podran poner sus nombre en un cartel en ninguan entrada de la unidad, nada sera permitido en la entrada del apartamento que alteree la apariencia. Se permite la exhibición apropiada de la bandera moderna de los Estados Unidos. Obtenga permiso de antemano antes de exhibir cualquier otra bandera.
3. La bicicletas, motocicletas, andadores, juguetes, o artículos personales, no se permiten manternerlos en las areas comunes o veredas. Areas comunes incluyen las areas immedíatamente despues del patio y entrada de los apartatmentos. Los muebles del patio, mesas de picnic, masetas de plantas o mangueras son permitidos en las areas de pasto. Bordes del jardín no son permitidos sin la autorización del Tablero de Directores. Los siguientes artículos son permitidos en el patio: muebles del patio, parillas, plantas, bicicletas y juguetes de niños. Artículos que son prohibidos incluyen, pero no son limitados a los siguientes: lena, estantes, cajas, motonetas, y piscinas plasticas para niños. Excepción de esta regla puede ser aprovada por el Tablero de Directores.
4. No se permiten maquesinas, ventiladores electricos de ventanas o aire condicionadores de ventanas en ningun apartamento si no hacido aprobado por el Tablero de Directores.
5. Ningun Propietario o Inquilino debe hacer o permiter ningun ruido el cual moleste a fastidie al ocupante de otro apartamento, o haga algo, o permite que algo se haga el cual interfiera con la libertad y comodidad de otro Propietario o Inquilino. A los dueños, a los inquilinos, y a los invitados se les prohíbe tocar la bocina de un vehículo a menos que sea por emergencia, o advertencia. Esta regla aplica durante todas las horas del día y de la noche. Al dueño del apartamento envuelto le cobraremos una multa automática.
6. Cada Propietario o Inquilino debe mantener el apartamento en buenas condiciones, limpio, no debe de barrer o tirar basura desde las ventanas. No se permite tirar basura en ningun lugar lo cual no sea adecuado.
7. Toda la basura y desperdicio debe ser colocada en los basureros. No se permite dejar basura en el frente de los apartamentos. La basura debe ser puesta adentro de los basureros ,no se perminte en ningun otro lugar.
8. Los baños y otras facilidades de auga no deben ser usados para ninguan otra cosa si no la cual fue construida. Ni tampoco se permite barrer y tirar basura, papeles, cenisas o ningun otro artículo en la misma. El Propietario del apartamento sera multado por esta infracion, no el inquilino.

9. Ningun Propietario o Inquilino tiene la autorización de mandar a los empleados de Woodlake Villas a cumplir con un mandado personal.
10. No se permite nadar en las lagunas.
11. Nada se podra cambiar o construer o sacar en las areas comunes sin primero obtener la autorización del Tablero de Directores, incluyendo las puertas de tormenta.
12. Las radios, televisions, o cualquier otro aparato electronico usado en los apartamentos deben cumplir con las reglas, regulaciones, y requerimeitnos del Tablero de Fire Underwriters y las autoridades publicas quienes tienen jurisdiccion sobre esta. El Propietario, de cada apartamento, sera el unico responsable por cualquier dano que suceda a causa de los equipos electronicos en el apartamento.
13. Los miembros del Tablero de Directores o gerente o contratistas o trabajadores autorizados por el Tablero de Directores o gerene de la propiedad podran entrar cualquier apartamento o cuarto, durante las horas razonables del dia (excepto en caso de emergencia) por la razon de inspeccionar el apartamento por razones del mantenimiento y el control de plagas, termintas
14. El Tablero de Directores y el gerente, tienen que tener una llave del apartamento. Ningun Propietario o Inquilino debe de cambiar las cerraduras o timbres sin obtener permiso del Tablero de Directores primero. Si el permiso se obtiene, el Propietario o Inquilino debe de darle una copia de las llaves al Tablero de Directores o gerente.
15. Cualquier dano causado por Propietario o Inquilino en las areas comunes por el caso de mover o cargar algun articulo, los gastos de reparacion seran la responsabilidad del Propietario y/o Inquilino.
16. La llave de agua no se bede dejar abierto por ningun tiempo razonable y sin causa.
17. Ningun Propietario o Inquilino puede traer o dejar traer a la propiedad ningun aceite flamable, gasolina, kerosene, nafta, benzina, explosivo, o articulos los cuales son clasificados peligrosos por las autoridades, sin la autorización del Tablero de Directores primero.
18. Los Propietarios y Inquilinos deben de mantener las ventanas cerradas, mientras el apartamento este vacio, para no peligrar algun dano causado por las tormentas, lluvias, helados o algun otro elementos.
19. Las cortinas, telas de mosquitos, y persianas deben ser instaladas por los Propietarios en todos las ventanas y deben ser mantenidas en las ventanas. El color de las cortinas y persianas deben ser de un blanco nutral o color blanco crema. Tambien, cada apartamento debe de tener una puerta de tormenta instalada en el frente, esta debe ser mantenida en buenas condiciones y manter cerrada cuando no esta en uso.
20. Los Propietarios o Inquilinos quienes plantan arboles, plantas, o flores deben de obtener premise por el Tablero de Directores antes de plantarlas. El Propietario o Inquilino sera responsable por el mantenimiento o remplazo de estas.

21. La lena par alas estufas no se puede guardar o mantener en el patio a aldo de la pared del exterior de los apartamentos. La lena debe ser guardada a dos pies de la pared del exterior de los apartamentos o colocados en un rejilla junto al condensador del aire acondicinador de cada apartamento para no causar obstrucion o dano. Cualquier otro lugar debe ser autorizado por el Tablero de Directores.
22. El Tablero de Directores y gerente reservan la autorización de limitar las decoraciones festivas a fuera de los apartamentos.
23. No se permite merodear (callejar, vagar) con fines de estorbar la tranquilidad y paz a con fines criminales. Seran multados los dueños o residents cuales se encuentren conjugando en el frente del apartamento tomado bebidas alcohólicas, tocando musica en alto volumen o en alguna manera perturbando o molestando los ocupantes de cualquier apartamento en Woodlake Villas o no permitiendo que algo se hago lo cual pertube los derechos y comodidades de otro dueño o residents.
24. Limite de ocupacion: por razones de salud, seguridad y acomodación, el total de personas las cuales ocupen el apartamento seran constituidas en la siguiente forma: (1) No mas de cuatro (4) adultos por apartamento, (2) no mas de seis (6) ocupantes (los cuales 4 solo pueden ser adultos) por apartamento. Los Propietarios quienes rentan su apartamento, antes de rentar, tendran que dar los siguientes datos a la oficina de Woodlake: (1) copia del contrato de arrendamiento y (2) lista de todas las personas quienes van a ocupar el apartamento.
25. Sistema de Multa. Mulstas por cualquier infracción de regla y regulacion consiste en dos partes: (1) Multa y (2) cualquier gasto incurrido por la infracción. La multa sera aderrida al pago mensual del Regime. Los Propietarios son responsables por las infracciones y faltas de los invitados, inquilinos, invitados de los inquilinos, y son responsables por infracciones asesoradas por las incidents de ellos. La lista junto a este documento describe las multas.
26. Los pases de las areas de recreaciones seran limitados a cuatro adultos. Cualquier residente quien quiera obtener un pase para algun visitante, lo puede obtener en la oficina del superintendente localizada al lado de la piscine. Un residente puede obtener un pase de visitante, el cual autoriza al visitante a las areas de recreaciones. Woodlake Villas reserve la autorización de limitar los pases de visitants.
27. Las reclamaciones y arbentencias sobre el gerente o empleados o administracion de los apartamentos deben ser sometidas por escrito al Tablero de Directores.
28. Es una infracción de los reglamentos cometer una infracción de cualquier ley o ordenanza federal, estatal, o local. El operar un negocio de cualquier índole, inclusive, pero no limitado a mantener una guardaría, o la preparación o la venta de comida, es prohibido bajo este reglamento.
29. Cualquier autorización o permiso dado por estas Reglas y Regulaciones pueden ser revocados por el Tablero de Directores.
30. Estas Reglas y Regulaciones pueden ser adinidas o cambiadas por el Tablero de Directores.

WOODLAKE VILLAS PARKING REGULATIONS

1. Cada apartamento tiene el derecho a 2 pases de estacionamientos.
2. Todos los vehículos estacionados, durante la noche, requieren un permiso de estacionamiento. Los vehículos que no tengan un pase de estacionamiento seran remolcados. El Costo de la remolcación sera pagado por el dueno del vehículo. Adicionalmente se le dara una multa minima de \$25.00 al propietario del apartamento cual el vehículo sea asociado.
3. Cada apartamento tiene el derecho a 2 pases de estacionamientos. Los pases de residentes son validos por un año. El pase inicial sera gratis (el costo de re-emplazar un pase es \$25.00, no importa la causa). Si cambia de vehículo, debe de traer su pase de estacionamiento para que le den uno nuevo y no se le cobrara.
4. El pase debe ser colocado en el vidrio de atras, en la esquina izquierda, abajo, detras del aciento del conductor. Si el vidrio de atras es oscuro, por favor de colocar el permiso en el vidrio delantero.
5. Para obtener un pase de estacionamiento: el propietario del apartamento debe de entregar una aplicación conteniendo el nombre del propietario, el numero del apartamento, el nombre del residente, registració n del vehículo, y las placas del vehículos deben de permaneser validas.
6. Todos los vehículos en Woodlake Villas deben de tener placas validas.
7. Para obtener mas de 2 pases de estacionamiento, favor de hacerlo por escrito. La petición se debe de dirigir a: Woodlake Villas Board of Directors, P.O. Drawer 5, Hilton Head, SC 29938.
8. Un residente de Woodlake Villas puede obtener un pase de estacionamiento para un visitante en la oficina de Woodlake. Los pases de los visitantes se dan por no más de 14 días, este se puede renovar si es necesario. El gerente tiene la autoridad de limitar la cantidad de pases para los visitantes.

[Nota: Si tiene un visitante de sorpresa, el cual se le dio na infacción por no tener un pase, simplemente dirijase a la oficina en los primeros 7 días despues de la infracción, para que esta sea perdonada.]

9. Todos los vehículos deben ser estacionados apropiadamente y en un espacio de estacionamiento. No se permite estacionar vehículos sobre el pasto o jardín. Se dará una multa si lo hace.
10. Un vehículo que no se ha movido en 15 días, corre el riesgo de ser remolcado. El vehículo debe ser mantenido en condición operante. Solo se permite arreglos de emergencia en la propiedad de Woodlake Villas (por ejemplo: un cambio de llantas desinfladas).
11. No se permiten los siguientes vehículos: botes, casas rodantes, trailer, camper o comerciales. Los vehículos comerciales son permitidos en la propiedad durante las horas normales de negocio. Un vehículo comercial se considera comercial si tiene algún cartel, anuncio o publicidad y el cual tenga 4 llantas a dos ejes. Un vehículo comercial no puede ser más de 19 pies de largo por 7 pies de ancho, incluyendo trailer, Madera, escaleras, etc. No más de un vehículo comercial se permite por apartamento. Todo los vehículos comerciales deben de obtener un pase de estacionamiento.
12. Multa: Los vehículos que no cumplen con las reglas serán dados una notificación de infracción y se les dará 48 horas para que corrija el error. También se tratará de dar una notificación al dueño del vehículo antes de que una acción se tome, pero no se garantiza. No es necesario notificar al individuo. También se le dará una multa, la cual es explicada en las reglas y regulaciones de Woodlake Villas, número 25. EL COSTO DE REMOLCACIÓN SERÁ PAGADO POR EL DUEÑO DEL VEHÍCULO.
13. Por favor de usar cortesía con los otros residentes. Trate de estacionar cerca de su apartamento, cuando siempre sea posible. Si va a tener varios invitados, se le suplica que los dirija a estacionar en áreas que no estén muy llenas. Respete las líneas de estacionamiento. No se le garantiza estacionamiento en frente de su apartamento. No hay estacionamiento asignado.
14. Infracciones son sujetas a la regla número 25 de las reglas y regulaciones de Woodlake Villas.

Reglas y Regulaciones Para Los Dueños De Las Mascotas

Declaracion de Motivo:

El derecho de tener mascotas en Woodlake Villas no ha sido sin costo para los propietarios y residents de Woodlake Villas. Hay un gran porciento de propietarios de dueños de mascotas que observan las reglas, pero también, hay un gran porciento lo cual no lo hacen.

El Tablero de Directores ha convocado la regla de “NO PERMITIDO LAS MASCOTAS EN LAS AREAS COMUNES” de Woodlake Villas. Es mandatorio que todo los observen estas reglas y regulaciones de las mascotas en la propiedad de Woodlake Villas.

REGLA 1: No se permite mascotas en o alrededor de la comunidad incluyendo los apartamentos y las areas comunes con la excepción de lo siguientes:

- (a) Cada mascota debe ser registrada con el Manager del Regime en acuerdo con las reglas estabilizadas por el Tablero de Directores. La registración debe de incluir una descripción de la mascota, nombre del adulto responsable por ella, numero del apartamento donde vive, y firmar la registración. Un plazo de 7 dias se le dará para registrar a las mascotas, despues de que la mascota haya llegado a la propiedad. Los propietarios de los apartamentos son los unicos que pueden dar el permiso a un inquilino para tener mascotas en el apartamentos.
- (b) No se permite mascotas en las areas communes de Woodlake Villas.
- (c) NO SE PERMITE MASCOTAS A FUERA DE LOS APARTAMENTOS A MENOS QUE ELLAS TENGAN UN COLLAR CON LA FICHA DE LA VACUNA DE RABIAS, EN UNA CORREA, Y ACOMPAÑADA POR UNA PERSONA RESPONSABLE. MASCOTAS QUE NO ESTAN EN UNA CORREA O QUE NO PUEDEN TENER UNA CORREA NO SE PERMITEN EN LAS AREAS COMUNES. EN NINGUN MOMENTO SE PERMITE DEJAR UNA MASCOTA EN LAS AREAS COMUNES SIN EL CUIDADO DE UNA PERSONA RESPONSABLE.
- (d) LOS DUEÑOS DE LAS MASCOTAS DEBEN DE LIMPIAR LAS BASURAS DE LAS MASCOTAS. ESTA REGLA SE ENFORSA MUY SERIAMENTE.

REGLA 2: Por el motivo de esta regulacion, la palabra “mascota” se significara un mamifero, reptile, o pajaro el cual pese mas de dos libras. El propietario del apartamento, no el dueno de la mascota, es el responsable por las acciones de la mascota.

REGLA 3: Los impuesto por no observer las reglas son:

- (a) Infracción Regla #1: La primera ofenda, \$100.00, segunda ofenda \$250.00, tercera ofenda \$500.00 mas pierde el derecho de tener mascotas en Woodlake Villas. Este derecho se puede recuperar escribiendo una carta al Tablero de Directores.
- (b) Tambien todo los gastos inquiridos por la Asociacion tratando de enforsar las regulaciones, incluyendo pero no limitando costo de administración por el Manager de la Asociación (el cual no sera más de \$35.00 por hora) y costo de abogado seran asesorados al propietario del apartamento y deben ser pagados de inmediato.

REGLA 4: El propietario del apartamento puede presentar una apelación de la infracción asesorada bajo de estas reglas a el Tablero de Directores, por escrito, detallando las intenciones de su apelar y esplicando los datos y circunstancias del caso. Esta carta debe ser recibida por el Manager de la Asociación no mas de treinta (30)dias despues de la infracción. El Tablero de Directores escuchará la apelación en menos de noventa (90) dias del dia que la apelación fue recibida. El Manager de la Asociación notificara al apelador diez (10) dias antes de la fecha en el cual la apelación se escuchara frente del Tablero de Directores. Si el apelador no se presenta a esta junta, a meno que sea una emergencia, pierde el derecho de apelar.

REGLA 5: Si estas reglas y regulaciones contradecen o son inconsecuente con las reglas y regulaciones generales de Woodlake Villas, entonces por la razon de las reglas de las mascotas, estas reglas son las que superan. Todas las demas reglas y regulaciones tambien se deben de observer.

Las mascotas de los visitants no se permiten en las areas communes de Woodlake Villas sin el permiso de la Asociacion.

WOODLAKE VILLAS - PISCINA

Reglas y Regulaciones

1. Nade bajo su propio riesgo.
2. Solo para los residents de Woodlake y sus invitados. Los invitados deben de ser acompañados por el residente de Woodlake durante todo el timepo (para obtener un permiso de excepción, dirijase a la oficina).
3. Todos las personas que estan usando la piscina, deben de obtener un pase. (No se permite pasarle un pase de un apartamento a otro. El residente del apartamento se hace responsable por las acciones de los invitados.)
4. No se permite vasos de vidrio o botellas de vidrio en la area de la piscina.
5. No se permite el volume de radio en alto.
6. Personas menores de 13 años, deben de ser acompañadas por un adulto. El adulto debe de ser una persona mayor de 18 años.
7. No se permite corer en la area de la piscina. No se pemite zambullirse o jugar bruscamente en la piscina.
8. Favor de bañarse antes de usar la piscina.
9. Se require el uso de un traje de baño para usar la piscina. No se permite usar ropa de vestir.
- 10.No se permiten los niños que usan pañales en la piscina. Estos niños deben de tener pañales de piscina.
- 11.Favir de reporter cualquier problema o incidente a daño de la propieda a la oficina.
- 12.Todas las leyes del Departamento de Ecología y Salud y todas las reglas de la piscina deber ser obedecidas.
- 13.Favor de usar cortesia con los otros residents y visitantes.
- 14.El incumplimiento de estas reglas resultará en el perdidio o cancelación de su pase a las areas de recreación. (Para volver obtener el privilegio de pases a los servicios de recreaciones, debe de hacer una petición al Tablero de Directores.)

WOODLAKE VILLAS - GYMNASIO

Reglas y Regulaciones

- 1 Haga ejercicio bajo su propio riesgo.
- 2 El gymasio es solamente para los residentes de Woodlake.
- 3 Todos los que usan el gymasio deben de tener un pase. No le Habra la puerta a nadie, si Usted lo hace, Usted se hace responsable por las acciones de la persona.
- 4 No se permite bebidas ni comida en el gymasio. Solamente agua.
- 5 No se permiten las radios – solamente con el uso de auriculares.
- 6 No se permiten personas menores de 13 años.
- 7 Cuando hay otras personas esperando por una de las maquinas, limite el uso de las maquinas a 15 minutos.
- 8 No se permite fumar.
- 9 Favor de inspeccionar las maquinas antes de usarlas. (Woodlake no se hace responsable si Usted se accidenta usando las maquinas.)
- 10 Favor de limpiar las maquinas despues de usarlas.
- 11 Solamente se permite películas clasificadas “G” y “PG”.
- 12 Favor de apagar las maquinas electrónicas despues de usarlas.
- 13 Favor de apagar la luz si Usted es el ultimo en retirarse.
- 14 Favor de reportar cualquier incidente a la oficina o reporter a la oficina si una de las maquinas no esta funcionando.
- 15 Favor de bañarse antes de usar la piscina.

- 16 Use los baños en la area de la psicina.
- 17 El pase de la piscina/gymansio es la propiedad de Woodlake Villas y debe ser entregado si un miembro de la oficina o un miembro del Tablero de Directores se lo piden.
- 18 La perdida o el robo de su pase debe ser reportado de imediato a la oficina.
- 19 Para obtener un pase de re-emplazo, se le cobrara \$25.00
- 20 Favor de usar cortesia con los otros residente.

GASTOS OBTENIDOS POR MULTAS BASICAS

MULTAS BASICAS

Reglamentos Basicos: Estacionamiento o Vivienda:

1. Primera Falta: **\$50.00** Esta multa puede ser quitada siempre y cuando se corrija la falta cometida en 15 dias o los Dueños provean una declaración por escrito al Administrador de la Propiedad en 15 dias, asegurando que la falta no se volvera a repetir.
2. Faltas Continuas: **\$100.00** cada vez que se repita la falta.
3. Faltas Repetidas también podrán acumular cargos adicionales determinados por la Mesa Directiva.
4. MAS gastos generados por las multas.

Faltas de Estacionamiento:

1. Primera Falta: Aviso de Falta con 48 horas de Advertencia del uso de la grua.
2. Despues de 48 horas de la primera falta, y si esta se vuelve a repetir la multa sera de \$100.00 mas el costo de la grua.
3. Mas gastos generados por las multas.

Faltas De Mascotas

1. NO SE DARA NINGUN AVISO
2. Primera Falta: \$100.00
3. Segunda Falta: \$200.00
4. Tercera Falta: \$500.00 y se perdera el privilegio de tener su mascota en areas publicas.
5. Mas gastos generados por las multas.

Faltas por Ocupación de Vivienda:

1. **SE DARA AVISO POR ESCRITO AL DUEÑO DEL CONDOMINIO**
POR LA PRIMERA FALTA: El aviso se le enviara al dueño a la dirección en nuestros archivos. Es la responsabilidad del Dueño de proveer la dirección correcta al encargado de Woodlake. El aviso le dara al Dueño 30 dias para corregir la falta. Si al final de los 30 dias la falta no ha sido corregida, la multa sera de \$250.00 por mes o parte del mes mientras la falte continue.
2. Segunda Falta y Cada Vez Que se Repita: Multa inmediata de \$350.00 mas \$250.00 por mes cada mes o parte del mes que la falta continue.

GASTOS GENERADOS POR LAS MULTAS

Ademas de cualquiera de las multas impuestas, habra una multa adicional igual a cualquiera de las multas y todos los gastos generados razonables que haya tenido la Asociación incluyendo, pero sin limite para corregir, reparar, mantener, remover, reemplazar, renovar, enforzar las acciones correspondiente a las multas incluyendo cargos legales razonables. Ademas, el Dueño sera responsable por cualquier daño causado o como resultado de cualquier violacion de estos reglamentos y debera mantener la Asociación libre de estos.

Apelaciones:

La apelacion debera ser por escrito y debera ser enviada por correo certificado al encargado de Woodlake, requiriendo el recibo de envio, dentro de los 30 dias de la fecha de haber cometido la falta o dentro de 15 dias despues de recibir la notificacion de la multa, lo que sea despues. Prueba de que la apelacion se ha hecho dentro del tiempo debido sera solamente la responsabilidad del Dueño. La apelacion debera incluir el nombre del Dueño, numero del apartamento, direccion correcta, una declaracion clara explicando el porque esta apelando. La Mesa Directiva tendra 90 dias para considerar la apelacion, despues que esta haya sido recibida por escrito en una de las juntas regulares ya establecidas. El Dueño sera notificado de la hora y el lugar de la junta. Si el dueño desea hacer una declaracion oral ante la Mesa Directiva antes, el Dueño debera notificar al encargado de Woodlake por lo menos 3 dias antes de la junta para que pueda incluirse en la Agenda de la junta. El Dueño no necesita avisar para asistir a las juntas mensuales ya que estas estan abiertas para los Dueños. La Directiva considerara la apelacion tomando en cuenta cualquier comentario del Dueño, y se dara una decision al mocion hecha, si es secundada y aprobada. Si no se hace la mocion, o si la mocion no es secundada, o es rechazada, la apelacion es negada y la multa se mantiene.

RETIRAR, REDUCCION DE MULTAS:

Si se hace la mocion, se secunda y se pasa, la Mesa Directiva podra, retirar or reducir la multa impuesta bajo esta misma regla o extender el tiempo para pagar, segun sea apropiado.

Estimado Propietario

Para obtener el permiso de instalar un satelite, las siguientes reglas y especificaciones deben ser adheridas:

1. No se permiten satelites mas grandes de 18 pulgadas de diametro. Solo un satelite por apartamento.
2. Donde posible, el satelite debe ser instalado en la pared de la chimenea en forma que no sea visible desde el frente del apartamento. Para los apartamentos sin chimenea o en los apartamentos donde la senal no se pueda agarrar/localizar, la instalación debe ser autorizada en un lugar por el superintendente de Woodlake Villas.
3. Todos los cables y penetración de la pared por los cables, deben ser aprobado antes de la instalación.
4. La instalación debe ser realizada por alguien quien posee licencia de Contratista. Este debe de comprobar su licencia y seguro de trabajo en la oficina de Woodlake Villas antes de la instalación.
5. El propietario sera responsable por el mantenimiento del satelite o por el mantenimiento del techo o eficio a causa de la instalación del satelite. El incumplimiento de no notificar al superintendente de Woodlake Villas de la instalación del satelite, puede resultar en que se le pida que quite su satelite y repare el dano por este. Si el satelite se quita por el propietario, el propietario debe de notificar al superintendente de Woodlake villas antes de hacerlo.
6. El propietario quien firma este contrato, esta de acuerdo con y entiende las reglas de este contrato y toma la responsabilidad de informar a los inquilinos del apartamento de las reglas de este. Es requerido que el propietario firme un documento legal el cual sera registrado en el condado de Beaufort, el cual especifica que este contrato es valido por la vida de la propiedad o por la vida del satelite. El propietario del apartamento sera responsable por la tarifa de la registracion.
7. La oficina del Regime se encarga de darle copias de la notificacion de instalación incluyendo todos los documentos requeridos.
8. Todas las notificaciones de instalación son aprobadas por 90 dias. Todo trabajo debe ser empezado en esos 90 dias y debe de ser completado en menos de 14 dias. Si una instalación, no se empezo en los 90 dias, se require volver aplicar.

Instalación de Tragaluz (claraboya)

Para facilitar y simplificar su solicitud, favor de seguir las directrices y requisitos que hemos designado para la aprobación y instalación de una tragaluz o claraboya (skylight).

1. Todos los tragaluces debe ser fijos, y no deben abrir. No se permite más de dos tragaluces por apartamento, y los dos deben ser iguales.

2. Se permite tragaluces que midan un máximo de 1,400 pulgadas cuadradas por apartamento de dos pisos, 2,800 por apartamento ubicada en un edificio de cuatro apartamentos, y 2,300 para los demás apartamentos.

3. Se permite instalación por contratista licenciado solamente. Se requiere prueba de licencia y seguro. El contratista debe comunicarse con el Régimen antes de comenzar la instalación. Se requiere prueba del estilo de tragaluz, el método de instalación, y materiales

4. El dueño es responsable por el mantenimiento de los tragaluces y/o el techo u otro mantenimiento especial que el edificio requiere por razón de los tragaluces. El no hacer el mantenimiento debido y necesario, con aviso apropiado puede resultar en que el Régimen obliga la eliminación del tragaluz, y la reconstrucción del techo para volverlo a su condición original.

5. El dueño firmará una declaración de acuerdo con los detalles antes mencionados, y notificará a cualquier comprador futuro del apartamento de los requisitos envueltos. Además, el dueño debe firmar un acuerdo legal archivado con el Condado de Beaufort declarando que el acuerdo seguirá vigente durante toda la vida del condominio. El dueño es responsable por el costo de asentar esta acta.

6. El Régimen otorgará permiso para la instalación por escrito, junto con copias de todos los detalles y condiciones.

7. La aprobación sigue vigente durante 90 días contados desde la fecha de aprobación. Se debe iniciar todo el trabajo dentro de 90 días y completarlo dentro de 30 días. Si no se inicie la instalación dentro del límite de 90 días, hay que presentar una nueva solicitud. Favor de firmar y presentar a ASI, PO Drawer 5, Hilton Head, SC 29938 El teléfono es 843 785-7070/Fax 843 785-4951.

WOODLAKE VILLAS AMPLIACIÓN DE PATIO

Para facilitar y simplificar su solicitud, favor de seguir los directrices y requisitos que hemos designado para la aprobación y instalación del ampliación de patio.

1. El dueño debe presentar al Régimen un dibujo a escala con las medidas y la ampliación propuesta en relación con los apartamentos vecinos, las aceras, los lagos, etc. para determinar el impacto de la ampliación en los otros apartamentos y edificios. Se debe destacar los materiales que componen la ampliación y el acabado, por ejemplo concreto, bloque, ladrillo, etc. No debe haber mortero entre los componentes, ni instalación permanente. Se debe incluir en el dibujo los cambios que propone hacer a las plantas del jardín, etc.

2. Hable con el Régimen para ubicar las líneas de irrigación que tal vez existen bajo el área de ampliación para poder moverlos a un lugar fuera de la ampliación. El Dueño pagará al Régimen por este trabajo. El Régimen dará al Dueño el costo de este servicio antes del inicio de tal trabajo. Si no es posible mover la irrigación, el Dueño es responsable por el trabajo necesario para el trabajo de irrigación futuro necesario en los lugares cubiertas por la ampliación.

3. El Dueño debe comunicarse con las utilidades para ubicar las utilidades (por ejemplo, luz) que tal vez corren bajo la ampliación. Se debe poner una pipa de 4 pulgadas hecha de PVC por todo el ancho de la ampliación, bajo el superficie de la ampliación para que si en el futuro sea necesario instalar una línea nueva.

4. El Dueño es responsable por el mantenimiento de la ampliación del patio y/o cualquier otro mantenimiento que sea necesario por razón de la ampliación. El no atender a la mantenimiento debido y necesario de la ampliación, con aviso apropiado, puede resultar en que el Régimen decide eliminar la ampliación.

5. El dueño firmará una declaración de acuerdo con los detalles antes mencionados, y notificará a cualquier comprador futuro del apartamento de los requisitos envueltos.

6. El dueño debe firmar un acuerdo legal archivado con el Condado de Beaufort declarando que el acuerdo seguirá vigente durante toda la vida del condominio. El dueño es responsable por el costo de asentar esta acta.

7. La aprobación sigue vigente durante 90 días contados desde la fecha de aprobación. Se debe iniciar todo el trabajo dentro de 90 días y completarlo dentro de 30 días. Si no se inicie la instalación dentro del límite de 90 días, hay que presentar una nueva solicitud. Favor de firmar y presentar a ASI, PO Drawer 5, Hilton Head, SC 29938 El teléfono es 843 785-7070/Fax 843 785-4951.

CÓMO COMUNICARSE CON NOSOTROS

1. La oficina de Woodlake Villas está ubicada en el complejo de piscina/gimnasio/tenis, junto al primer estacionamiento a su mano derecha cuando entra Woodlake Villas. A continuación hay una lista de los números de fax y teléfono, y la dirección de correo electrónico.

Teléfono de la oficina: 843 689-3366

Fax de la oficina: 843 689-3367

Correo electrónico de Woodlake: woodlakevillas1@sc.twcbc.com

2. La compañía de administración del régimen se llama Diamond Management, Inc., y su oficina en Bluffton, esté por la Executive Park Drive No. 19, Hilton Head, SC (por Pope Avenue.) La dirección de correo es P.O.Box 1836, Bluffton, SC 29910. A continuación hay una lista de los números de teléfono y de fax:

Teléfono de la oficina: 843 815-6540

Fax de la oficina: 843 815-6541