

REGLAMENTOS DE GABLES ESTATE CLUB, INC.

La ejecución de estos Reglamentos se aplica de la siguiente manera:

1- Las VIOLACIONES deben reportarse por escrito a la Junta Directiva, y la Junta Directiva se encarga de comunicarse con el propietario que está en violación de la ley.

2- Los DESACUERDOS relacionados con la violación de las reglas se presentan ante la Junta Directiva para ser evaluados, y tomar las medidas adecuadas.

3- Los PROPIETARIOS tienen la responsabilidad de asegurarse que sus familiares, invitados, empleados e inquilinos cumplan con estos reglamentos.

4- INSTALACIONES: Las instalaciones del Club son para uso exclusivo de los propietarios, sus familiares, sus invitados, sus empleados y sus inquilinos. El propietario asume responsabilidad por el costo de reparación de cualquier daño al equipo o a elementos de uso común ocasionado por los propietarios, sus familiares, sus invitados, sus empleados y/o sus inquilinos.

5- LETREROS: Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de letrero que no sea oficial (con la excepción de avisos ubicados en la caseta de seguridad) en las premisas del Club.

6- PETICIONES: No se permite que ninguna persona efectúe ningún tipo de petición en ninguna de las áreas del Club, ni en ninguna residencia localizada en el mismo para ningún tipo de causa, organización caritativa, ni cualquier otro propósito diferente, sin la autorización previa de la Junta Directiva.

7- ALTERACIONES AL ORDEN: Los propietarios no pueden permitir que se efectúe ni se coloque en su propiedad ningún objeto que obstruya o interfiera con los derechos de otro propietario. Ningún propietario debe cometer ni permitir alteraciones al orden ni actos inmorales ni ilegales en su propiedad ni en cualquier área del Club. Un propietario no puede autorizar que su propiedad se utilice para entrenamientos de la policía, los bomberos, los paramédicos ni equipos de desastre sin antes obtener la autorización de la Junta Directiva.

8- ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS: Todos los vehículos de los propietarios, sus invitados, proveedores de servicios y personal laboral deben estacionarse dentro de los límites de la propiedad del propietario.

9- MANTENIMIENTO: Todas las residencias, estructuras o propiedades localizadas dentro del Club están sujetas al Código de Ordenanzas de la Ciudad de Coral Gables (de ahora en adelante denominado como "el Código") y deben cumplir con estos requisitos. Además, cada dueño o residente del Club necesita cumplir con los requisitos de mantenimiento y los estándares que aparecen a continuación. Esta obligación debe existir independientemente del hecho que la residencia, estructura o propiedad se encuentre ocupada o vacía.

9.1- Mantenimiento de Residencias, Estructuras y Propiedades;

9.1.1- Todas las puertas y las ventanas de cualquier estructura deben mantenerse cerradas y aseguradas cuando la estructura se encuentre desocupada.

9.1.2- Todas las paredes, rejas o estructuras de cualquier índole deben mantenerse en buen estado, pintadas de manera adecuada con un color aprobado por el Club, sin ningún desgaste o defecto antiestético según determine la Junta Directiva of el Club.

9.1.3- Además, cualquier propiedad y/o jardín delantero, posterior o lateral debe mantenerse libre de escombros, basura, desperdicios, maleza u otros artículos antiestéticos o insalubres.

9.1.4- Todo tipo de grama o césped en cualquier porción de la propiedad debe mantenerse a una altura de seis pulgadas o menos de la tierra.

9.2 – Terrenos baldíos. Todos los solares baldíos deben permanecer sin cerca, con césped y el propietario debe mantenerlos en buena condición, según estipulan estos Reglamentos, y conservarlos sin basura ni desperdicios.

10- JARDINERÍA: Los dueños y los residentes de las residencias y las propiedades dentro del Club deben asegurarse de proveerle al Club el nombre, la dirección y el número telefónico de cualquier proveedor de servicios de jardinería para la propiedad, y deben cumplir con el Código, además de cumplir con lo siguiente;

10.1- Todos los jardineros (paisajistas) y demás proveedores de servicios deben remover cualquier basura o escombros de la propiedad y deshacerse de los mismos debidamente y conforme al Código de la Ciudad, fuera del Club o en la vía que le corresponda a la propiedad en la cual el jardinero o proveedor de servicios está proporcionando servicios. Ningún propietario ni residente ni ningún agente ni empleado de ningún propietario ni residente, puede tirar basura en ninguna de las vías del Club con la excepción de su propia vía. Se prohíbe que los residentes, los inquilinos y los proveedores de servicios amontonen basura doméstica antes de las 6:00 p.m. del día anterior al día designado para la colección de basura ni después de las 7:00 a.m. del día programado para la recogida de basura.

10.2- Se prohíbe el uso de cualquier herramienta o equipo de jardinería que produzca ruido para mantener el césped o efectuar trabajos de jardinería en cualquier propiedad localizada dentro del Club antes de las 7:30 a.m. o después de las 6:00 p.m. entre semana o antes de las 9:00 a.m. o después de las 5:00 p.m. los sábados. Ninguna propiedad localizada dentro del Club puede utilizar este tipo de servicios los domingos ni ninguno de los días festivos establecidos en el Código.

10.3- Cualquier vehículo o receptáculo que se haya colocado temporalmente en la calle con el propósito de prestar servicios de jardinería o facilitar dichos servicios de jardinería en una propiedad debe estar rodeado por conos de tráfico anaranjados alrededor del vehículo y/o receptáculo para alertarles a los conductores sobre la presencia de un vehículo o receptáculo estacionario. Además, cualquiera de estos vehículos y/o receptáculos debe moverse tan pronto sea práctico una vez se hayan completado los servicios. Bajo ninguna circunstancias se permite que dichos vehículos y/o receptáculos permanezcan en la calle después del horario establecido anteriormente para la prestación de los servicios. Cualquier violación de esta provisión tendrá 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 que utilizó el vehículo y/o receptáculo para los servicios.

10.4- Todos los propietarios asumen responsabilidad por asegurarse de que cualquier agente o empleado, incluyendo Agentes de Bienes Raíces y/o bróker, que asuma responsabilidad por la residencia durante la ausencia del propietario cumpla con los estándares que estable el Código de Coral Gables y estos Reglamentos.

11- CONSTRUCCIÓN:

11.1- Cualquier trabajo o servicios que se provean dentro del Club deben cumplir con los requisitos del Código de la Ciudad de Coral Gables.

11.2- No se permite ninguna construcción, modificación o reparación general de ningún edificio, estructura ni de ninguna otra estructura que requiera un permiso para su construcción, modificación o reparación bajo cualquier ordenanza de la Ciudad de Coral Gables, ni ningún dragado ni operación de vertedero, ni preparación de terreno, montaje, instalación, reparación sustancial, alteración, entrega de materiales, demolición ni acción similar, que pueda alterar la paz y la tranquilidad del vecindario, antes de las 7:30 a.m. o después de las 6:00 p.m. entre semana. Ninguna actividad de esta índole debe efectuarse los sábados antes de las 9:00 a.m. o después de las 5:00 p.m. ni los domingos ni ningún día feriado según lo establece la Sección 1-2 del Código.

11.3 –Cualquier persona que desee un permiso especial de construcción, modificación o reparación de la Ciudad de Coral Gables debe buscar y obtener primero la aprobación por escrito de la Junta Directiva del Club. A partir de este momento, es necesario cumplir con los requisitos del Código para la adquisición de cualquier permiso especial. Sin embargo, antes de buscar la aprobación de la Junta Directiva, el propietario necesita obtener la autorización por escrito de los vecinos a todo su alrededor, enfrente de la calle y al otro lado del canal, si aplica, y entregárselo a la Junta Directiva. La Junta Directiva emitirá una decisión escrita aprobando u objetando la petición. Esta determinación escrita no es necesaria si el propietario solicita un permiso de emergencia de un día, a menos que dicho día sea un día festivo oficial, en cuyo caso, se requiere la decisión de la Junta Directiva. La determinación de la Junta Directiva será entregada a la Ciudad.

11.4- Una vez haya comenzado la construcción o la demolición, todas las zonas deben estar cercadas debidamente, y mantenerse cerradas y aseguradas durante horas no laborables, además de mantenerse protegidas con un material de color verde que evite el acceso no autorizado a la zona de construcción y minimice la cantidad de polvo y desechos de la construcción que salen de la zona de construcción, o que puedan hacerle daño a cualquier propiedad personal, terrenos o estructuras localizadas fuera de la zona de construcción. Una vez se haya completado la demolición o construcción, es necesario remover la cerca y mantener el césped y la apariencia de la propiedad.

11.5- Los propietarios deben proporcionarle al Club el nombre, la dirección y el número de licencia de cada contratista, proveedor de servicios y trabajador que estará laborando en la propiedad, al igual que las fechas anticipadas para el trabajo y/o los servicios que requieren el permiso de construcción, modificación o reparación.

11.6- Cualquier daño al asfalto de las vías públicas debe repararse inmediatamente.

11.7- Todos los propietarios deben cumplir con los requisitos que se mencionaron anteriormente para mantener la apariencia de la propiedad, independientemente de la condición de cualquier edificio o construcción que esté ocurriendo en la propiedad. Incluso cuando haya una construcción sustancial en la propiedad, hasta el punto que sea posible, dichas propiedades deben mantenerse limpias, sin basura ni malezas ni césped descuidado y sin desechos adicionales de la construcción. Cualquier basura de esta índole debe recogerse diariamente.

12- LOS PROPIETARIOS ASUMEN RESPONSABILIDAD POR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS: Cada propietario debe asegurarse de que todos los contratistas, los proveedores de servicios y los trabajadores que trabajen o provean servicios en la residencia o la propiedad de un miembro o un propietario cumplan con los requisitos y las restricciones. Cada propietario tiene que certificarle al Club que: (1) él o ella le ha entregado una copia de este Artículo y cualquier otra regla que aplique a dicho trabajo o servicio a todos y cada uno de los contratistas, proveedores de servicios y trabajadores que efectúan el trabajo o proveen los servicios en la propiedad o en la residencia del miembro o del propietario y (2) que los contratistas, los proveedores de servicios y los trabajadores van a cumplir con las restricciones estipuladas.

13- CONSTRUCCIÓN DESPUÉS DE HORAS LABORABLES, VENTAS DE GARAJE O PATRIMONIO, FILMACIONES DE CINE O TELEVISIÓN – CONSENTIMIENTO DE LOS VECINOS: Antes de obtener un permiso de la Ciudad de Coral Gables para trabajo de construcción durante los fines de semanas, días feriados y /o horario extendido, ventas de garaje o patrimonio, filmación de películas y televisión, el propietario debe obtener por escrito la autorización de los vecinos a todo a su alrededor, al otro lado de la calle y al otro lado del canal, de ser aplicable. Dicha autorización, junto a una petición por escrito, debe presentarse ante la Junta Directiva. Luego, la Junta Directiva emite por escrito su decisión de objetar o aprobar la petición.

14- FILMACIONES DE CINE Y TELEVISIÓN: el Club debe recibir una notificación por escrito con al menos 10 días de anticipación, según el código de la Ciudad de Coral Gables, y deben efectuarse arreglos para el estacionamiento y los servicios que recibe el equipo de filmación. Es necesario que uno de los guardias de seguridad del club esté presente en todo momento durante la filmación y el propietario asume responsabilidad por todos los cargos y el costo.

15- VENTAS DE GARAJE Y LIQUIDACIÓN DE PATRIMONIOS: el Club debe recibir una notificación al menos 10 días antes y están sujetas a lo siguiente.

15.1- El propietario debe estar presente en todo momento.

15.2- Límite de dos por año del calendario.

15.3- Separadas por un mínimo de treinta días y sin exceder dos días consecutivos.

15.4 –Deben efectuarse entre las 9:00 AM y las 5:00 PM.

15.5 – Solamente se permite la venta de artículos pertenecientes al propietario.

15.6- Todas los letreros anunciando la venta deben ser profesionales, se deben colocar la mañana de la venta y deben quitarse en la tarde.

15.7- Uno de nuestros guardias de seguridad debe estar presente, en todo momento durante cualquier venta de garaje o patrimonio, y el propietario asume responsabilidad por todos los cargos y el costo.

16- El incumplimiento de los estándares para las residencias, las estructuras y/o las propiedades que se indican anteriormente conlleva una notificación por correo certificado para el dueño de la propiedad que está en violación a la dirección que aparece en los archivos del Club para informarle al propietario acerca de dicha violación. Si el propietario no rectifica la violación dentro de los parámetros de tiempo que se indican en la notificación, el Club tiene derecho a rectificar la violación en nombre del propietario y el propietario asume responsabilidad por todos los cargos y el costo. Todos los gastos que se incurran para rectificar la violación se consideran como un cargo contra la propiedad en violación, y se van a cobrar de la misma manera que cualquier cargo moroso del Club. Además, en caso de presentarse más de una violación bajo esta Sección, el Club tiene derecho a rectificar violaciones futuras de las reglas sin ninguna notificación adicional y a expensas del propietario.