

DECLARACIÓN ENMENDADA DE CONVENIOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES

TUCSON PARK WEST NÚM. 3

ARTÍCULO I - DEFINICIONES

ARTÍCULO II - DERECHOS DE PROPIEDAD

ARTÍCULO III - MEMBRESÍA Y DERECHOS DE VOTO

ARTÍCULO IV - CONVENIO SOBRE CUOTAS DE MANTENIMIENTO

ARTÍCULO V - CONTROL ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO VI - RESTRICCIONES

ARTÍCULO VII - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO VIII - REVOCACIÓN DE LA DECLARACIÓN ANTERIOR

ESTA DECLARACIÓN se realiza en la fecha que se indica a continuación por STEWART TITLE & TRUST de Tucson, una corporación, como fideicomisario bajo el Fideicomiso Núm. 1667, en adelante referido como el "Declarante".

SE HACE CONSTAR QUE:

CONSIDERANDO que el Declarante es propietario de cierta propiedad en el Condado de Pima, Estado de Arizona, descrito con más detalle a continuación:

TUCSON PARK WEST NÚM. 3, Lotes 1 al 144 and Áreas Comunes A, B, y C, Condado de Pima, Arizona, de conformidad con el plano o mapa correspondiente, registrado en la Oficina del Registro del Condado de Pima, Estado de Arizona, bajo el Libro número 29, página 30, de la colección de Mapas y Planos.

POR LO TANTO, el Declarante por el presente declara que todas las propiedades descritas anteriormente serán mantenidas, vendidas y transmitidas sujetas a las siguientes servidumbres, restricciones, convenios y condiciones, las cuales tienen como propósito proteger el valor y los atractivos de dichas propiedades, y que correrán con la propiedad inmueble, siendo vinculantes para todas las partes que tengan algún derecho, título de propiedad o interés en las propiedades descritas o en cualquier parte de las mismas, así como para sus herederos, sucesores y cesionarios, y redundarán en beneficio de cada uno de sus propietarios.

ARTÍCULO I **DEFINICIONES**

Sección 1. "Asociación" significará y se referirá a la Asociación Tucson Park West Núm. 3, así como a sus sucesores y cesionarios.

Sección 2. "Propietario" significará y se referirá al propietario inscrito, ya sea una o más personas o entidades, del título de pleno dominio (fee simple) de cualquier lote que forme parte de las Propiedades, incluyendo a los vendedores por contrato, pero excluyendo a quienes posean dicho interés únicamente como garantía para el cumplimiento de una obligación.

Sección 3. "Propiedades" significará y se referirá a aquel bien inmueble previamente descrito, así como a las adiciones al mismo que formen parte del fraccionamiento Tucson Park West Núm. 3, según se muestra en el plano final elaborado por *Osborn, Petterson and Walbert, Engineers*, y designado con el número CO-12-74-52, que comprende un total de 144 lotes, así como las Áreas Comunes A, B y C.

Sección 4. "Áreas Comunes" se referirá a todos los bienes inmuebles propiedad de la Asociación destinados al uso y disfrute común de los propietarios. El Área Común que será propiedad de la Asociación al momento de la transmisión del primer lote está designada como Áreas Comunes A, B y C en el plano del fraccionamiento Tucson Park West Núm. 3, de conformidad con el mapa o plano registrado en la oficina del Registro de la Propiedad del Condado de Pima (*Pima County Recorder*).

Sección 5. "Lote" significará y se referirá a los lotes numerados que se muestran en cualquier plano de fraccionamiento registrado de las Propiedades.

Sección 6. "Declarante" significará y se referirá a *STEWART TITLE & TRUST of Tucson*, como Fiduciario conforme al Fideicomiso Núm. 1667, sus sucesores y cesionarios, si tales sucesores o cesionarios adquieren más de un Lote sin desarrollar del Declarante con fines de desarrollo.

ARTÍCULO II

DERECHOS DE PROPIEDAD

Sección 1. Servidumbres de Disfrute de los Miembros. Todo Propietario tendrá un derecho y servidumbre de disfrute sobre el Área Común, y dicha servidumbre corresponderá a cada Lote y se transferirá con el título de propiedad de cada Lote. Tal derecho y servidumbre de disfrute estará sujeta a lo siguiente:

(a) El derecho de la Asociación a adoptar estatutos y normas razonables para regir el uso de cualquier instalación recreativa ubicada en el Área Común, así como para regir el pago y la cobranza de cuotas y sanciones por falta de pago de dichas cuotas y sanciones.

(b) El derecho de la Asociación a ceder o transferir total o parcialmente el Área Común a cualquier entidad, autoridad o servicio público, para los propósitos y bajo condiciones acordadas por los miembros. Dicha cesión o transferencia no será válida salvo que se registre un instrumento firmado por dos tercios (2/3) de cada clase de miembros acordando tal acción, y estará sujeta a las ordenanzas y regulaciones de zonificación en vigor del Condado de Pima.

Sección 2. Delegación de Uso. Cualquier Propietario podrá delegar, conforme a los Estatutos, su derecho de uso del Área Común y sus instalaciones a los miembros de su familia, inquilinos o compradores bajo contrato que residan en la propiedad.

ARTÍCULO III

MEMBRESÍA Y DERECHOS DE VOTO

Sección 1. Todo Propietario de un Lote sujeto a cuota será miembro de la Asociación. La membresía será accesoria a la titularidad del Lote y no podrá separarse de la propiedad de ningún Lote que esté sujeto a dicha cuota.

Sección 2. La Asociación tendrá dos clases de membresía con derecho a voto:

CLASE A. Los miembros de esta clase serán todos los Propietarios, con excepción del Declarante, y tendrán derecho a un voto por cada Lote del cual sean titulares. Cuando más de una persona posea un interés en un mismo Lote, todos serán miembros. El voto se ejercerá según lo determinen entre ellos, pero en ningún caso se emitirá más de un voto por Lote.

CLASE B. El/los miembro/s de la Clase B será/n el Declarante y tendrá/n derecho a tres (3) votos por cada Lote que posea/n. Esta membresía Clase B cesará y se convertirá en Clase A cuando ocurra alguno de los siguientes eventos, lo que ocurra primero:

- (a) cuando los votos totales en Clase A igualen los de Clase B, o
- (b) el 1 de abril de 1981.

ARTÍCULO IV

CONVENIO SOBRE CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Sección 1. Creación del Gravamen y Obligación Personal de las Cuotas. El Declarante, por cada Lote del cual sea propietario junto con las propiedades, por el presente se compromete, y todo Propietario de cualquier Lote, por el solo hecho de aceptar la escritura correspondiente —ya sea que así se exprese o no en dicha escritura— se considerará que se compromete y acuerda pagar a la Asociación: (1) cuotas o cargos anuales, y (2) cuotas especiales para obras de mejora de carácter permanente. Dichas cuotas serán establecidas y recaudadas conforme se indicará posteriormente en este documento. Las cuotas anuales y especiales, junto con intereses, costos y honorarios razonables de abogado, serán un cargo aplicado al terreno y constituirán un gravamen continuo sobre la propiedad sobre la cual se haya impuesto dicha cuota. Cada cuota, junto con los intereses, costos y honorarios razonables de abogado, será también una obligación personal de la persona que era propietaria de dicha propiedad en el momento en que la cuota se hizo exigible. Esta obligación personal de cuotas morosas no pasará a los sucesores en el título, salvo que estos la asuman expresamente.

Sección 2. Finalidad de las Cuotas. Las cuotas impuestas por la Asociación se utilizarán exclusivamente para promover la recreación, salud, seguridad y bienestar de los residentes de las Propiedades, así como para mejoras y mantenimiento del Área Común. La Asociación será responsable del mantenimiento, la seguridad y la responsabilidad civil del Área Común; y también será responsable del pago de los impuestos *ad valorem* correspondientes a los bienes de la Asociación designados como Área Común.

Sección 3. Cuota Anual Máxima. Hasta el 1 de enero del año siguiente a la transmisión del primer Lote, la cuota será de VEINTICUATRO DÓLARES (\$24.00) por Lote.

- (a) A partir del 1 de enero del año inmediatamente posterior a la transmisión del primer Lote a un Propietario, la cuota máxima podrá incrementarse cada año en un porcentaje no mayor al 3% sobre la cuota máxima del año anterior, sin requerir votación de los miembros.
- (b) A partir del 1 de enero del año inmediatamente posterior a la transmisión del primer Lote a un Propietario, la cuota anual máxima podrá incrementarse en más del 3% mediante el voto de dos

tercios (2/3) de cada clase de miembros que emitan su voto en persona o por medio de apoderado, en una asamblea debidamente convocada para tal fin.

(c) La Junta Directiva podrá fijar la cuota anual por una cantidad que no exceda la cuota máxima.

Sección 4. Cuotas Especiales para Mejoras Permanentes. Además de las cuotas anuales anteriormente autorizadas, la Asociación podrá imponer en cualquier año fiscal, una cuota extraordinaria aplicable únicamente a dicho año, con el propósito de sufragar de manera total o parcial el costo de cualquier construcción, reconstrucción, reparación o reemplazo de una mejora de capital en el Área Común, incluyendo accesorios fijos y propiedad personal asociada, siempre que dicha cuota cuente con la aprobación de dos tercios (2/3) de los votos de cada clase de miembros que emitan su voto en persona o por medio de apoderado, en una asamblea debidamente convocada para tal fin.

Sección 5. Notificación, Quórum y Votación para cualquier Acción Autorizada bajo las Secciones 3 y 4.

El aviso por escrito de cualquier asamblea convocada con el propósito de tomar alguna de las acciones autorizadas en las Secciones 3 o 4 del presente Artículo IV deberá ser enviado a todos los miembros con no menos de treinta (30) días ni más de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la asamblea. En la primera asamblea así convocada, la presencia de miembros o de apoderados con derecho a emitir el sesenta por ciento (60%) de todos los votos de cada clase de membresía constituirá quórum. Si no se alcanza el quórum requerido, podrá convocarse otra asamblea, sujeta al mismo requisito de notificación, y el quórum requerido en dicha asamblea posterior será del cincuenta por ciento (50%) de todos los votos de cada clase de membresía. Ninguna de estas asambleas posteriores podrá celebrarse después de sesenta (60) días contados a partir de la asamblea anterior.

Sección 6. Cuotas Uniformes. Tanto las cuotas anuales como las extraordinarias deberán establecerse a una tasa uniforme para todos los Lotes y podrán cobrarse de manera mensual.

Sección 7. Fecha de Inicio de las Cuotas Anuales: Fechas de Vencimiento.

Las cuotas anuales previstas en el presente comenzarán a aplicarse a todos los Lotes el primer día del mes siguiente a la transmisión del Área Común; sin embargo, los compradores de Lotes no serán responsables por las cuotas vencidas que sean adeudadas por el Promotor. La primera cuota anual se ajustará conforme al número de meses restantes en el año calendario. La Junta Directiva fijará el monto de la cuota anual correspondiente a cada Lote con al menos treinta (30) días de anticipación al inicio de cada período anual de cuotas. Se enviará aviso por escrito de la cuota anual a cada Propietario sujeto a la misma. Las fechas de vencimiento serán establecidas por la Junta Directiva. A solicitud de un interesado y previo pago de un cargo razonable, la Asociación podrá expedir un certificado firmado por un funcionario de la Asociación en el que conste si las cuotas correspondientes a un Lote específico han sido pagadas.

Sección 8. Efecto del Incumplimiento en el Pago de las Cuotas: Recursos de la Asociación.

Cualquier cuota que no sea pagada dentro de los treinta (30) días siguientes a su fecha de vencimiento devengará intereses a partir de dicha fecha a una tasa del seis por ciento (6%) anual. La Asociación podrá entablar una acción judicial en contra del Propietario personalmente obligado al pago correspondiente, o bien ejecutar la garantía real mediante el procedimiento de ejecución hipotecaria

sobre la propiedad gravada. Ningún Propietario podrá renunciar a ni eludir de otra manera su responsabilidad por las cuotas establecidas en el presente, ya sea mediante el no uso del Área Común o el abandono de su Lote.

Sección 9. Subordinación del Gravamen a las Hipotecas.

El gravamen correspondiente a las cuotas establecidas en el presente quedará subordinado al gravamen de cualquier primera hipoteca. La venta o transmisión de cualquier Lote no afectará dicho gravamen por cuotas. Sin embargo, la venta o transmisión de cualquier Lote como resultado de una ejecución hipotecaria o de cualquier procedimiento equivalente extinguirá el gravamen por dichas cuotas únicamente en relación con los pagos que hayan vencido con anterioridad a dicha venta o transmisión. Ninguna venta o transmisión liberará al Lote de la responsabilidad por cualquier cuota que venza con posterioridad ni del gravamen correspondiente a las mismas.

ARTÍCULO V

CONTROL ARQUITECTÓNICO

Sección 1. No podrá iniciarse, erigirse ni mantenerse en las Propiedades ningún edificio, cerca, muro u otra estructura, ni podrá realizarse ninguna adición, modificación o alteración exterior de las mismas sin que previamente se hayan presentado los planos y especificaciones que indiquen la naturaleza, tipo, forma, altura, materiales y ubicación de dicha obra, y sin que dichos planos y especificaciones hayan sido aprobados por escrito en cuanto a la armonía del diseño exterior y su ubicación en relación con las estructuras circundantes y la topografía, por parte de la Junta Directiva de la Asociación o de un comité de arquitectura compuesto por tres (3) o más representantes designados por dicha Junta. En caso de que dicha Junta o el comité que haya designado no apruebe ni rechace expresamente dicho diseño y ubicación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que le hayan sido presentados dichos planos y especificaciones, no se requerirá aprobación alguna, y se considerará que este Artículo ha sido cumplido en su totalidad.

ARTÍCULO VI

RESTRICCIONES

Sección 1. Dichos predios quedan expresamente restringidos a edificaciones residenciales para uso habitacional. Todos los edificios o estructuras que se construyan en dichos predios deberán ser de nueva construcción, y no se permitirá el traslado de edificios o estructuras provenientes de otros lugares hacia los mismos. Tampoco podrá edificarse ninguna construcción adicional en una parcela en la que el constructor haya previamente proyectado y edificado una vivienda. No se permitirá en ninguna parte de los predios el uso como vivienda, ya sea temporal o permanente, de estructuras de carácter provisional, tales como casas rodantes, sótanos, tiendas de campaña, cobertizos, garajes, establos u otras edificaciones accesorias.

Sección 2. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente, será expresamente permitido que el Promotor, o cualquier otro constructor designado por el Promotor, mantenga durante el período de construcción y venta de dichas viviendas todas aquellas instalaciones que razonablemente se requieran como accesorias a la construcción y venta de las mismas, incluyendo una oficina comercial y de ventas, área de almacenamiento, anuncios y unidades modelo.

Sección 3. No se permitirá la crianza, reproducción ni tenencia de animales, ganado o aves de corral de ninguna especie en ningún Lote, con excepción de perros, gatos u otras mascotas domésticas, siempre que no se mantengan, críen ni conserven con fines comerciales.

Sección 4. No se permitirá la colocación, instalación ni permanencia en los predios de anuncios publicitarios (excepto un letrero por parcela de no más de cinco (5) pies cuadrados que indique “se renta” o “se vende”), anuncios panorámicos, objetos antiestéticos o elementos que causen molestias. Asimismo, los predios no podrán ser utilizados de ninguna forma ni para ningún propósito que pueda poner en riesgo la salud o perturbar de manera irrazonable al Propietario o residente de alguna vivienda. Además, no se permitirá la realización de actividades comerciales de ningún tipo dentro de cualquier edificio o en cualquier parte de los predios. No obstante lo anterior, estas restricciones no serán aplicables a las actividades de construcción y venta de viviendas, colocación de letreros o anuncios panorámicos, ni a la construcción y mantenimiento de edificaciones llevadas a cabo por el Declarante, sus agentes o cesionarios, durante el período de construcción y venta de dichas viviendas; ni tampoco a las actividades de la Asociación realizadas en cumplimiento de sus facultades y fines según lo establecido en el presente documento.

Sección 5. Todo tendedero de ropa, equipo, botes de basura, área de servicio, pilas de leña o cualquier acumulación de objetos deberán mantenerse ocultos mediante vegetación adecuada o un cercado, de manera que queden fuera de la vista de las viviendas vecinas y desde las calles. Todos los desperdicios, desechos o basura deberán ser retirados regularmente de los predios y no se permitirá su acumulación dentro de los mismos. Las cuerdas para tender ropa deberán limitarse exclusivamente a áreas interiores de los patios.

Sección 6. No se permitirá que ningún vehículo de ningún tipo que se encuentre abandonado o fuera de funcionamiento sea almacenado o conservado en ninguna calle o Lote dentro de este fraccionamiento de manera que sea visible desde cualquier otro Lote o desde las calles o callejones dentro del mismo.

Sección 7. Los elementos comunes deberán permanecer indivisos y serán en todo momento propiedad de la Asociación o de sus sucesores, entendiéndose que esta restricción es necesaria para preservar los derechos de los Propietarios en relación con la operación y administración de los elementos comunes.

ARTÍCULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1. Cumplimiento. La Asociación, o cualquier Propietario, tendrá el derecho de hacer cumplir, por medio de cualquier procedimiento legal o en equidad, todas las restricciones, condiciones, pactos, reservas, gravámenes y cargos impuestos ahora o en el futuro por las disposiciones de la presente Declaración. El incumplimiento por parte de la Asociación o de cualquier Propietario de hacer cumplir cualquier pacto o restricción contenida en el presente no se considerará en ningún caso como una renuncia a su derecho de hacerlo valer posteriormente.

Sección 2. Divisibilidad. Si se invalidara cualquiera de estos pactos o restricciones mediante sentencia o resolución judicial, no afectará en modo alguno a las demás disposiciones, las cuales permanecerán con plena vigencia y efecto.

Sección 3. Enmienda. Los pactos y restricciones de la presente Declaración se considerarán vinculantes y correrán con la propiedad por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha en que esta Declaración sea inscrita, tras lo cual se prorrogarán automáticamente por períodos sucesivos de diez (10) años. Esta Declaración podrá ser modificada durante el primer período de veinte (20) años mediante un instrumento firmado por no menos del noventa por ciento (90%) de los Propietarios de Lotes, y posteriormente mediante un instrumento firmado por no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los Propietarios de Lotes. Toda enmienda deberá ser inscrita en la oficina del Registrador del Condado de Pima, Arizona, y deberá estar en conformidad con las ordenanzas y regulaciones de zonificación del Condado de Pima, Arizona, que se encuentren vigentes al momento de dicha enmienda.

Sección 4. Aprobación FHA/VA. Mientras exista una membresía de Clase B, las siguientes acciones requerirán la aprobación previa de la Administración Federal de Vivienda (*FHA o Federal Housing Administration*) o de la Administración de Veteranos (*VA o Veterans Administration*): la anexión de propiedades adicionales, la cesión del Área Común y la modificación de la presente Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones.

ARTÍCULO VIII

REVOCACIÓN DE LA DECLARACIÓN PREVIA

La presente Declaración enmendada, debidamente formulada y adoptada por el Declarante, quien es propietario de más del noventa por ciento (90%) de dichos Lotes, revocará y sustituirá la Declaración de

Convenios, Condiciones y Restricciones inscrita en el Libro 5719, Página 790, en la oficina del Registro del Condado de Pima, Arizona.

EN FE DE LO CUAL, el suscrito, como Declarante, firma y sella esta Declaración el día 10 de agosto de 1978.