

DECLARACIÓN DE SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

(Traducción no oficial al español / Unofficial Spanish Translation)

Septiembre de 2026

AVISO DE TRADUCCIÓN NO OFICIAL / UNOFFICIAL TRANSLATION NOTICE

AVISO IMPORTANTE — TRADUCCIÓN NO OFICIAL: Este documento es una traducción al español preparada de manera informal y NO es una traducción certificada ni jurada. Viva Villas Civic Association, Inc. no cuenta con un traductor certificado que esté familiarizado con la terminología legal específica de estos documentos. Esta traducción se ofrece únicamente como cortesía y ayuda para la comprensión general, y puede contener errores, omisiones o imprecisiones. En caso de cualquier discrepancia, conflicto o duda entre esta traducción y el documento original en inglés, el documento original en inglés ("Declaration of Covenants and Restrictions") prevalecerá y será la única versión legalmente vinculante y ejecutable. Esta traducción no debe utilizarse como sustituto del documento oficial para fines legales, de cumplimiento normativo, de cierre de bienes raíces, ni para ningún otro propósito oficial. Se recomienda a los propietarios consultar el documento original en inglés y, de ser necesario, a un abogado o traductor certificado.

IMPORTANT NOTICE — UNOFFICIAL TRANSLATION: This document is an informal Spanish-language translation and is NOT a certified or sworn translation. Viva Villas Civic Association, Inc. does not have access to a certified translator familiar with the specific legal terminology used in these documents. This translation is provided only as a courtesy and general aid to understanding, and may contain errors, omissions, or inaccuracies. In the event of any discrepancy, conflict, or doubt between this translation and the original English-language document, the original English document (the "Declaration of Covenants and Restrictions") shall control and is the only legally binding and enforceable version. This translation should not be used as a substitute for the official document for legal, compliance, real-estate closing, or any other official purpose. Owners are encouraged to consult the original English document and, if necessary, an attorney or certified translator.

VIVA VILLAS CIVIC ASSOCIATION
P.O. Box 6008, Hudson FL 34674

DECLARACIÓN DE SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

(Condado de Pasco, Florida)

POR CUANTO, la Asociación adoptó anteriormente restricciones de escritura aplicables a los lotes que conforman Viva Villas, las cuales fueron registradas en los Registros Públicos del Condado de Pasco, Florida, como Instrumento N.º 2021223118, en el Libro de Registros Oficiales 10463, Página 3460 (las “Restricciones Anteriores”); y

POR CUANTO, la Sección 20(h) de las Restricciones Anteriores dispone que estas pueden ser modificadas, alteradas o revocadas, en su totalidad o en parte, mediante un instrumento por escrito firmado por la mayoría de los propietarios de lotes dentro de Viva Villas y registrado en los Registros Públicos del Condado de Pasco, Florida; y

POR CUANTO, esta Declaración fue sometida a la membresía de la Asociación para su aprobación mediante votación por correo, con una fecha límite de devolución de boletas del 31 de julio de 2026; se recibieron sesenta y ocho (68) boletas, superando el requisito de quórum de la Asociación, de las cuales cuarenta y nueve (49) votaron a favor y diecinueve (19) votaron en contra, lo que constituye la aprobación por mayoría de los votos emitidos de conformidad con los procedimientos de enmienda del Capítulo 720 de los Estatutos de Florida y el Artículo XVII de esta Declaración, todo ello según se certifica en el Certificado de Adopción registrado como Anexo A del presente;

POR LO TANTO, la Asociación declara por el presente que esta Declaración de Servidumbres y Restricciones enmienda, reformula y sustituye en su totalidad las Restricciones Anteriores registradas en el Libro de Registros Oficiales 10463, Página 3460, y que todas las servidumbres, condiciones, restricciones y derechos de paso establecidos en esta Declaración regirán los lotes que conforman Viva Villas a partir de la fecha de registro, en lugar de las Restricciones Anteriores.

Esta Declaración de Servidumbres y Restricciones (“Declaración”) se otorga el día 1 de septiembre de 2026, por Viva Villas Civic Association, Inc. (la “Asociación”), una corporación sin fines de lucro de Florida, y se aplicará a la totalidad de los 229 lotes dentro de la urbanización conocida como Viva Villas, Condado de Pasco, Florida.

ARTÍCULO I — DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1. Aplicabilidad.

Estas Servidumbres y Restricciones correrán con la tierra y serán vinculantes para todos los lotes, sus propietarios, inquilinos, ocupantes, herederos, sucesores y cesionarios.

Sección 2. Propósito.

Estas Restricciones se imponen con el fin de proteger el valor y la conveniencia de la urbanización residencial, mantener los estándares de la comunidad, promover la salud y la seguridad, y mejorar el disfrute de la propiedad dentro de Viva Villas.

Sección 3. Cumplimiento de la Ley de Florida.

Esta Declaración se interpretará de conformidad con la Ley de Asociaciones de Propietarios de Vivienda de Florida, Capítulo 720 de los Estatutos de Florida, según sea enmendada periódicamente. En caso de conflicto entre una disposición de esta Declaración y los requisitos del Capítulo 720 o cualquier otro estatuto aplicable, prevalecerá el estatuto. La Asociación se asegurará de que la aplicación de estas

Restricciones se ajuste en todo momento a la ley de Florida vigente.

Sección 4. Preservación conforme a la Ley de Título de Registro Comerciable.

De conformidad con la Sección 720.303(3)(e) de los Estatutos de Florida, y con el fin de preservar estas Servidumbres y Restricciones de su extinción bajo la Ley de Título de Registro Comerciable (Marketable Record Title Act), Capítulo 712 de los Estatutos de Florida, la Junta Directiva deberá, en la primera reunión de la junta posterior a cada asamblea anual de miembros, considerar la conveniencia de presentar un aviso de preservación ante el Secretario del Tribunal de Circuito del Condado de Pasco, de conformidad con la Sección 720.3032 de los Estatutos de Florida. La Asociación autoriza y ordena por el presente al funcionario correspondiente a presentar dicho aviso según sea necesario para preservar estas Restricciones. La Asociación se mantendrá al tanto de los plazos aplicables bajo el Capítulo 712 y tomará medidas oportunas para evitar la extinción de estas Servidumbres.

ARTÍCULO II — RESTRICCIONES DE USO

Sección 1. Uso Residencial.

Cada lote se utilizará únicamente para fines residenciales unifamiliares. Ningún lote podrá utilizarse con fines comerciales, industriales o de negocios, salvo oficinas domiciliarias habituales que no generen tráfico, señalización o perturbaciones adicionales. No obstante lo anterior, cualquier estructura que exista legalmente en la fecha de vigencia de esta Declaración y que haya sido originalmente diseñada y construida para contener más de una unidad de vivienda no se considerará una infracción de esta Sección, y podrá continuar siendo utilizada y arrendada de manera consistente con su uso legal existente. Esta excepción se aplica únicamente a estructuras que ya existían como estructuras multifamiliares a la fecha de vigencia de esta Declaración, y no autoriza la conversión de ninguna estructura unifamiliar en una estructura multifamiliar, ni la construcción de ninguna nueva estructura multifamiliar.

Sección 2. Área Mínima de Construcción.

Las viviendas deberán contar con no menos de mil (1,000) pies cuadrados para residencias de un solo piso, y no menos de mil doscientos (1,200) pies cuadrados para residencias de dos pisos.

Sección 3. Garajes.

Cada vivienda deberá incluir un garaje diseñado para al menos un (1) automóvil. Se permitirán cocheras (carports) únicamente cuando estén ubicadas completamente detrás de la línea frontal de construcción.

Sección 4. Retiros (Setbacks).

Todas las viviendas deberán cumplir con los siguientes retiros: veinticinco pies (25') desde la línea frontal del lote y la línea de la calle lateral; veinte pies (20') desde la línea posterior del lote; y ocho pies y medio (8.5') desde una línea lateral interior del lote.

Sección 5. Estructuras Accesorias y Temporales.

No se erigirá ni mantendrá ningún remolque, carpa, choza, granero o edificación temporal en ningún lote. Se podrán permitir cobertizos de almacenamiento si se mantienen en buen estado y son aprobados por la Junta Directiva, de conformidad con el Artículo XII.

Sección 6. Tendederos de Ropa.

Los tendederos de ropa deberán estar protegidos u ubicados de manera que se minimice su visibilidad desde las calles, lotes vecinos, áreas comunes adyacentes o parcelas adyacentes, en la medida razonablemente posible, sin afectar su funcionalidad. De conformidad con la Sección 163.04 de los

Estatutos de Florida, esta Declaración no podrá prohibir, ni tener el efecto de prohibir, los tendederos de ropa u otros dispositivos de energía basados en recursos renovables.

Sección 7. Servicios Públicos.

Todos los servicios públicos deberán ubicarse subterráneamente cuando sea razonablemente viable. Los pozos se permitirán únicamente para fines de riego, y dichos pozos deberán estar protegidos o ajardinados para ocultarlos de la vista.

Sección 8. Colectores Solares y Dispositivos de Energía Renovable.

De conformidad con la Sección 163.04 de los Estatutos de Florida, esta Declaración no podrá prohibir, ni tener el efecto de prohibir, la instalación de colectores solares u otros dispositivos de energía basados en recursos renovables. No se requiere solicitud ni aprobación previa para instalar un colector solar u otro dispositivo de energía renovable que cumpla con el código aplicable del Condado de Pasco.

ARTÍCULO III — PARQUE COMUNITARIO

Sección 1. Propiedad y Uso.

El área del parque dentro de Viva Villas está dedicada al uso exclusivo de los residentes y sus invitados, sujeto a las normas establecidas en los Estatutos (Bylaws) de la Asociación y a cualquier norma adoptada por la Junta Directiva. El mantenimiento del área del parque se financia mediante la cuota general autorizada en el Artículo VI de esta Declaración.

Sección 2. Horario.

El parque estará abierto diariamente de 9:00 a.m. a 9:00 p.m., a menos que la Asociación apruebe por escrito un horario extendido.

Sección 3. Reversión.

En caso de que la Asociación no mantenga el parque de conformidad con las normas del Condado de Pasco, el Condado de Pasco notificará por escrito, mediante correo certificado, a los propietarios de lotes y a la Asociación, que existe una deficiencia. Los propietarios de lotes y la Asociación tendrán cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha de dicha notificación para corregir la deficiencia. Si la deficiencia no se corrige dentro de ese plazo, el título de dicha área del parque podrá revertir al Condado de Pasco según lo dispuesto por la ley.

ARTÍCULO IV — MASCOTAS Y ANIMALES

Sección 1. Mascotas Domésticas.

No se permitirá tener más de cinco (5) perros y cinco (5) gatos en ningún lote. Todas las mascotas deberán estar domesticadas, contar con licencia y estar vacunadas de conformidad con los requisitos del Condado de Pasco, y no podrán mantenerse con fines comerciales. Este límite numérico no se aplica a un animal de servicio o animal de apoyo emocional proporcionado como una adaptación razonable bajo la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act), de conformidad con el Artículo XV de esta Declaración.

Sección 2. Animales Prohibidos.

No se permitirá ganado, aves de corral ni animales exóticos, salvo lo permitido por la ley aplicable del condado o del estado. De conformidad con la ordenanza del Condado de Pasco que regula las gallinas de traspatio, se podrán tener hasta cuatro (4) gallinas por lote, siempre que no se tengan gallos, que las gallinas se alojen en un gallinero que cumpla con los estándares del condado, y que la tenencia de

gallinas no infrinja de otro modo las disposiciones sobre molestias o saneamiento de esta Declaración.

Sección 3. Control y Molestias.

Todas las mascotas deberán estar sujetas con correa o dentro de patios cercados cuando estén al aire libre. Los propietarios deberán retirar de inmediato los desechos de los animales de cualquier lote, área común o calle. Los animales que causen ruido habitual o molestias podrán estar sujetos a remoción por orden de la Asociación, previa notificación y oportunidad de subsanar, de conformidad con el Artículo XVI de esta Declaración.

ARTÍCULO V — ARRENDAMIENTO DE LOTES

Sección 1. Límite de Alquiler.

No más del veinticinco por ciento (25%) de los lotes en Viva Villas podrán estar arrendados en un momento dado. De conformidad con la Sección 720.306(1)(h) de los Estatutos de Florida, esta Sección se aplica al propietario de una parcela que adquiera el título de un lote después de la fecha de registro de esta Declaración, y a cualquier propietario de parcela que haya consentido la adopción de esta Sección, incluso mediante su voto a favor de su adopción. Esta Sección no se aplica, en virtud de la ley de Florida, a un propietario que tenía el título en la fecha de registro de esta Declaración y que no otorgó dicho consentimiento, a menos y hasta que dicho propietario transfiera el título o consienta de otro modo. Las unidades dentro de una estructura descrita en el Artículo II, Sección 1, como originalmente diseñada y construida para contener más de una unidad de vivienda, no se contabilizarán dentro del límite del veinticinco por ciento (25%) establecido en esta Sección, ya que dichas unidades fueron diseñadas desde el inicio para ocupación multifamiliar y no convertidas a partir de un uso unifamiliar.

Sección 2. Plazo Mínimo.

Ninguna vivienda podrá arrendarse por un plazo inferior a seis (6) meses consecutivos. Se prohíben los alquileres de corto plazo, los alquileres vacacionales y la ocupación transitoria. Esta Sección se aplica a todos los lotes y a todos los propietarios, independientemente de cuándo se haya adquirido el título, de conformidad con la Sección 720.306(1)(h) de los Estatutos de Florida. Esta restricción es requerida de manera independiente por los términos de la cobertura de seguro de la Asociación.

Sección 3. Aprobación del Arrendamiento.

Los propietarios deberán proporcionar a la Asociación una copia del contrato de arrendamiento, así como los nombres e información de contacto de todos los inquilinos, antes de la ocupación.

Sección 4. Cumplimiento por parte de los Inquilinos.

Los inquilinos estarán sujetos a estas Servidumbres y Restricciones. Cualquier infracción por parte de un inquilino constituirá una infracción por parte del propietario del lote.

ARTÍCULO VI — CUOTAS

Sección 1. Autoridad.

La Asociación podrá imponer cuotas anuales y especiales a cada lote para financiar las operaciones de la comunidad, de conformidad con los Estatutos (Bylaws) de la Asociación y el Capítulo 720 de los Estatutos de Florida.

Sección 2. Uso de los Fondos.

Las cuotas se utilizarán exclusivamente para el beneficio de la comunidad, incluyendo mantenimiento, reparaciones, mejoras, servicios públicos, seguridad, administración y bienestar comunitario.

Sección 3. Carga Igualitaria.

Cada lote estará sujeto por igual a las cuotas, salvo que se disponga lo contrario en los Artículos de Incorporación o en los Estatutos.

Sección 4. Gravamen.

Si alguna cuota permanece impaga ciento veinte (120) días después de su fecha de vencimiento, la Asociación deberá proporcionar al propietario un aviso por escrito de su intención de registrar un gravamen, junto con una oportunidad razonable para subsanar la morosidad, de conformidad con los Estatutos de la Asociación. Si la morosidad no se subsana dentro de ciento cincuenta (150) días después de la fecha de vencimiento, la Asociación registrará un gravamen sobre el lote, el cual podrá ejecutarse mediante ejecución hipotecaria (foreclosure), junto con los intereses a la tasa especificada en los Estatutos, recargos por mora y costos razonables de cobranza, de conformidad con la Sección 720.3085 de los Estatutos de Florida. Todos los gravámenes derivados de morosidades en un año calendario determinado deberán registrarse a más tardar el 31 de diciembre de ese año, de conformidad con los Estatutos de la Asociación.

Sección 5. Cuotas Especiales.

(a) Podrán imponerse cuotas especiales para mejoras de capital o emergencias. Las cuotas especiales requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros presentes y votantes en una reunión debidamente notificada en la que exista quórum, o el umbral superior que puedan especificar los Estatutos.

(b) El aviso de cualquier reunión convocada para considerar una cuota especial se proporcionará a todos los miembros con no menos de catorce (14) días de anticipación, y deberá indicar el propósito y el monto estimado de la cuota propuesta.

Sección 6. Multas y Límite de Multas.

La Asociación podrá imponer multas por infracciones de esta Declaración, sujeto a las siguientes limitaciones, de conformidad con la Sección 720.305 de los Estatutos de Florida:

(a) Las multas no excederán los cien dólares (\$100.00) por infracción por día, ni excederán los mil dólares (\$1,000.00) en total por incidente, a menos que un monto mayor esté autorizado por los documentos rectores.

(b) No se impondrá ninguna multa sin notificación previa al propietario y la oportunidad de ser escuchado ante el comité de multas de la Asociación, de conformidad con los procedimientos establecidos en el Artículo XVI de esta Declaración.

(c) No se impondrá ninguna multa por una infracción que sea subsanada antes de la audiencia programada.

(d) No se podrá imponer una multa por dejar un recipiente de basura en la acera o al final de la entrada dentro de las veinticuatro (24) horas antes o después del horario designado de recolección de basura.

(e) No se podrá imponer una multa por dejar decoraciones o luces navideñas más tiempo del permitido bajo esta Declaración, a menos que: (i) las decoraciones o luces permanezcan colocadas más de una (1) semana después de la fecha límite indicada en este documento; y (ii) la Asociación haya proporcionado al propietario un aviso previo por escrito de la infracción.

ARTÍCULO VII — RESTRICCIONES DE ESTACIONAMIENTO Y VEHÍCULOS

Sección 1. Prohibición General.

Se prohíbe el estacionamiento en la calle dentro de Viva Villas. Los vehículos deberán estacionarse únicamente en garajes, entradas de vehículos o áreas de estacionamiento aprobadas por la Asociación. Se prohíbe estacionar sobre el césped, áreas ajardinadas, aceras o propiedad común.

Sección 2. Embarcaciones, Vehículos Recreativos y Remolques.

Las embarcaciones, vehículos recreativos, remolques y equipos similares no podrán almacenarse de manera visible desde el frente de la parcela, una parcela adyacente o un área común adyacente. El estacionamiento temporal para carga, descarga o limpieza no podrá exceder veinticuatro (24) horas. No obstante lo anterior, la Asociación no podrá restringir ningún artículo de este tipo que no sea visible desde el frente de la parcela, una parcela adyacente o un área común adyacente, de conformidad con la Sección 720.3075 de los Estatutos de Florida.

Sección 3. Vehículos Comerciales y de Trabajo.

Las restricciones sobre vehículos comerciales se limitarán a los vehículos que cumplan con la definición de “vehículo motorizado comercial” establecida en la Sección 320.01(25) de los Estatutos de Florida. La Asociación no podrá prohibir el estacionamiento de un vehículo personal (incluyendo una camioneta pickup), un vehículo de trabajo que no cumpla con la definición estatutaria de vehículo motorizado comercial, o un vehículo asignado a un socorrista, en ninguna área donde el propietario tenga el derecho legal de estacionar, de conformidad con la Sección 720.3075 de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Vehículos Inoperables.

No se estacionarán ni almacenarán vehículos abandonados, inoperables o sin matrícula en entradas de vehículos ni en ninguna área visible desde el frente de la parcela, parcelas adyacentes o áreas comunes adyacentes.

ARTÍCULO VIII — PISCINAS

Sección 1. Aprobación.

Todas las piscinas requieren la aprobación de la Junta Directiva y deben cumplir con los permisos del Condado de Pasco y los retiros aplicables.

Sección 2. Barreras de Seguridad.

Las piscinas deberán estar cercadas de conformidad con la Ley de Seguridad de Piscinas Residenciales de Florida (Florida Residential Swimming Pool Safety Act), Sección 515.27 de los Estatutos de Florida, y las ordenanzas aplicables del condado.

Sección 3. Mantenimiento.

Las piscinas deberán mantenerse en condiciones limpias e higiénicas, libres de algas y agua estancada.

ARTÍCULO IX — BANDERAS, LETREROS Y ANUNCIOS

Sección 1. Banderas.

De conformidad con la Sección 720.304(2) de los Estatutos de Florida, ninguna disposición de esta Declaración impedirá la exhibición de hasta dos (2) banderas portátiles y removibles por parte de un propietario, incluyendo cualquiera de las siguientes: la bandera de los Estados Unidos, la bandera del

Estado de Florida, una bandera oficial de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, una bandera POW-MIA, una bandera de socorristas, o una bandera que represente una rama de las fuerzas militares de los Estados Unidos. Todas las banderas deberán exhibirse de manera respetuosa, conforme a los requisitos del Título 36, Capítulo 10, del Código de los Estados Unidos. Los astabanderas o soportes para banderas requieren la aprobación de la Junta Directiva.

Sección 2. Letreros.

No se erigirá ningún letrero sin la aprobación de la Junta Directiva, salvo: (a) un letrero de “Se Vende” o “Se Renta” que no exceda 18" x 24"; (b) un letrero de seguridad que no exceda 12" x 12"; y (c) letreros políticos, los cuales se permitirán treinta (30) días antes de una elección y deberán retirarse dentro de los siete (7) días posteriores a la elección. Se prohíben los letreros portátiles, tipo bandera (“feather”) o comerciales.

ARTÍCULO X — CÉSPED, JARDINERÍA Y MANTENIMIENTO EXTERIOR

Sección 1. Cuidado del Césped.

El césped no deberá exceder seis pulgadas (6") de altura y deberá mantenerse libre de maleza.

Sección 2. Jardinería.

Los árboles, arbustos y plantas deberán podarse y mantenerse para evitar obstrucciones o peligros. No obstante cualquier otra disposición de esta Declaración, la Asociación no podrá prohibir, ni hacer cumplir ninguna disposición de manera que prohíba, que un propietario implemente el Paisajismo Adaptado a Florida (Florida-Friendly Landscaping), según se define en la Sección 373.185 de los Estatutos de Florida, en el terreno del propietario, ni podrá crear ningún requisito o limitación que entre en conflicto con cualquier disposición de la Parte II del Capítulo 373 de los Estatutos de Florida, o con una orden de escasez de agua, otra orden, permiso de uso consuntivo, o norma adoptada en virtud de los mismos. Se fomentan específicamente las plantaciones nativas, resistentes a la sequía y que conservan el agua.

Sección 3. Orden Exterior.

Los patios, porches y entradas de vehículos deberán mantenerse libres de escombros, desorden o artículos antiestéticos. Las decoraciones navideñas deberán retirarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la festividad. Las multas por no retirar oportunamente las decoraciones navideñas están sujetas a los requisitos de notificación y subsanación del Artículo VI, Sección 6(e), de esta Declaración.

Sección 4. Mantenimiento de Edificaciones.

Todas las estructuras, revestimientos, techos, entradas de vehículos y cercas deberán mantenerse en buen estado y de una manera consistente con el esquema general de desarrollo de la comunidad.

ARTÍCULO XI — CERCADO

Sección 1. Altura.

Las cercas en patios traseros y laterales no excederán seis pies (6') de altura. Las cercas en patios delanteros no excederán cuatro pies (4') de altura.

Sección 2. Materiales.

Las cercas deberán construirse de madera, vinilo, material compuesto o aluminio. Se prohíbe la cerca de tela metálica (chain-link) en los patios delanteros.

Sección 3. Cumplimiento; No se Requiere Aprobación Previa.

Las cercas nuevas o de reemplazo deberán cumplir con los requisitos de altura y materiales de este Artículo y con los códigos aplicables del Condado de Pasco. No se requiere la aprobación de la Junta Directiva antes de su instalación.

ARTÍCULO XII — REVISIÓN DE MEJORAS POR LA JUNTA

Sección 1. Revisión de Mejoras por la Junta.

La Junta Directiva revisará y resolverá las solicitudes de todas las mejoras que requieran aprobación bajo esta Declaración dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores a la recepción de una solicitud completa. La falta de acción dentro de ese plazo se considerará como aprobación. La Junta podrá, a su discreción, delegar la revisión de solicitudes a un comité que designe para dicho propósito, pero no está obligada a hacerlo, y actualmente no existe tal comité.

Sección 2. Denegación por la Junta — Se Requiere Notificación Escrita.

Si la Junta Directiva deniega alguna solicitud para la construcción de una estructura u otra mejora, la Junta deberá proporcionar al propietario una notificación por escrito que indique con especificidad: (a) la norma o servidumbre en la que se basa para denegar la solicitud; y (b) el aspecto o parte específica de la mejora propuesta que no cumple con dicha norma o servidumbre. Este requisito es conforme a la Sección 720.3035 de los Estatutos de Florida, según fue enmendada con vigencia a partir del 1 de julio de 2024.

Sección 3. Aplicación Equitativa.

La Junta Directiva aplicará y hará cumplir de manera razonable y equitativa las normas arquitectónicas y de construcción autorizadas por esta Declaración. La Junta no podrá hacer cumplir ni adoptar ninguna servidumbre, norma o directriz que limite o imponga requisitos sobre el interior de una estructura que no sea visible desde el frente de la parcela, una parcela adyacente o un área común adyacente, de conformidad con la Sección 720.3075 de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Especificaciones de Protección contra Huracanes.

De conformidad con la Sección 720.3035(3) de los Estatutos de Florida (Proyecto de Ley de la Cámara 293, con vigencia a partir del 28 de mayo de 2024), la Junta Directiva adoptará especificaciones de protección contra huracanes para las estructuras y mejoras en todas las parcelas dentro de Viva Villas. Dichas especificaciones podrán incluir el color y estilo de los productos de protección contra huracanes y deberán cumplir con los códigos de construcción aplicables del Condado de Pasco y del estado. La Junta no podrá denegar ninguna solicitud de instalación, mejora o reemplazo de productos de protección contra huracanes que cumplan con las especificaciones adoptadas. Los propietarios deberán presentar las solicitudes de protección contra huracanes a la Junta antes de la instalación.

Sección 5. Nivelación y Drenaje.

Ningún propietario podrá alterar la nivelación del lote o los patrones de drenaje de una manera que afecte negativamente a los lotes vecinos o a las áreas comunes sin la aprobación previa de la Junta Directiva.

Sección 6. Reconstrucción.

Tras un incendio o siniestro, los propietarios deberán comenzar la reconstrucción dentro de los seis (6) meses y completarla dentro de un plazo razonable. El propietario deberá mantener la estructura dañada en condiciones seguras durante cualquier período de reconstrucción.

Sección 7. Materiales de Construcción.

El material y color de las paredes exteriores no están restringidos por esta Declaración más allá del estándar general de mantenimiento del Artículo X. Se prohíbe lo siguiente en cualquier estructura terminada: madera contrachapada (plywood) expuesta y sin terminar; bloques de concreto sin terminar; y papel alquitranado (tarpaper) utilizado como acabado exterior permanente.

Sección 8. Techado.

El material y color del techo no están restringidos por esta Declaración, y no se requiere la aprobación de la Junta Directiva para instalar, reemplazar o reparar un techo. El techado enrollado u otras cubiertas de techo temporales se permiten únicamente durante reparaciones activas y documentadas, y deberán reemplazarse con una cubierta de techo permanente inmediatamente después de finalizar la reparación.

Sección 9. Infraestructura de Servicios Públicos y Drenaje; Responsabilidad del Propietario por Daños de Contratistas.

Ningún propietario podrá alterar, remover o interferir con ningún bordillo, estructura de drenaje, línea de agua o línea de alcantarillado que preste servicio a un lote o a la comunidad, sin el consentimiento previo por escrito de la Junta Directiva y de conformidad con los códigos aplicables del Condado de Pasco. Un propietario será directamente responsable ante la Asociación por los daños a la propiedad o mejoras de la Asociación causados por las acciones del propietario, sus empleados, o contratistas independientes que proporcionen mano de obra o materiales al propietario.

ARTÍCULO XIII — BASURA, RECICLAJE Y DESECHOS DE JARDÍN

Sección 1. Contenedores.

Toda la basura y el reciclaje deberán almacenarse en contenedores cubiertos. Los desechos de jardín deberán empaquetarse y colocarse de conformidad con los requisitos de recolección de residuos sólidos del Condado de Pasco.

Sección 2. Almacenamiento.

Los contenedores deberán almacenarse en garajes, patios laterales, o detrás de cercas, fuera de la vista desde la calle, excepto el día de recolección.

Sección 3. Colocación y Retiro.

Los contenedores podrán colocarse después de las 6:00 p.m. del día anterior a la recolección y deberán retirarse de la acera o del final de la entrada de vehículos antes de las 8:00 p.m. del día de la recolección. No se impondrá ninguna multa por dejar un contenedor en la acera dentro de las veinticuatro (24) horas antes o después del horario de recolección designado, de conformidad con la Sección 720.305(3) de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Prácticas Prohibidas.

Se prohíbe verter desechos en los lotes o áreas comunes, así como la quema al aire libre.

ARTÍCULO XIV — RESTRICCIONES DE MOLESTIAS

Sección 1. Actividad Nociva.

No se realizará en ningún lote ningún comercio, negocio o actividad que sea nociva, ofensiva o excesivamente ruidosa.

Sección 2. Reparación de Automóviles.

Ningún lote podrá utilizarse para la reparación o el mantenimiento comercial de automóviles o actividades similares. Se permite el mantenimiento incidental de vehículos personales por parte del propietario, realizado dentro de un garaje o en un patio trasero o lateral que no sea visible desde la calle.

ARTÍCULO XV — NO DISCRIMINACIÓN

Sección 1. Vivienda Justa.

Esta Declaración se hará cumplir en conformidad con la Ley Federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act), la Ley de Vivienda Justa de Florida, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act) y la Ley de Derechos Civiles de Florida. Ninguna disposición de esta Declaración se interpretará o aplicará de manera que discrimine ilegalmente por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar, discapacidad, o cualquier otra clase protegida bajo la ley aplicable.

Sección 2. Restricciones Discriminatorias Extinguidas.

Cualquier servidumbre, restricción o condición en esta Declaración que restrinja la propiedad, venta, arrendamiento o uso de la propiedad por motivos de raza, color, origen nacional, religión, o cualquier otra clase protegida bajo la ley aplicable, se declara por el presente nula, inaplicable y extinguida, de conformidad con la Sección 712.065 de los Estatutos de Florida.

Sección 3. Listas de Proveedores Prohibidas.

La Asociación no podrá restringir a un propietario de parcela de invitar, contratar o permitir el ingreso de un contratista o trabajador a su parcela únicamente porque dicho contratista o trabajador no figure en una lista de proveedores preferidos de la Asociación, de conformidad con la Sección 720.3075 de los Estatutos de Florida.

ARTÍCULO XVI — CUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

Sección 1. Autoridad.

La Asociación tendrá la autoridad de hacer cumplir estas Restricciones mediante avisos de infracción, multas, suspensión de derechos de uso, y acciones legales según lo permitido por el Capítulo 720 de los Estatutos de Florida. Todas las acciones de cumplimiento deberán ajustarse a los requisitos de debido proceso de la Sección 720.305 de los Estatutos de Florida, y a los procedimientos establecidos en este Artículo.

Sección 2. Comité de Multas y Proceso de Audiencia.

Antes de imponer cualquier multa o suspender cualquier derecho de uso, la Asociación seguirá el siguiente procedimiento:

- (a) Se proporcionará al propietario un aviso por escrito de la presunta infracción, especificando la naturaleza de la infracción y la acción correctiva requerida, con una oportunidad razonable para subsanarla.
- (b) Si la infracción no se subsana dentro del plazo indicado, la Asociación podrá programar una audiencia ante el comité de multas. Se proporcionará al propietario un aviso por escrito de la fecha, hora y lugar de la audiencia con no menos de catorce (14) días de anticipación.
- (c) El comité de multas estará compuesto por al menos tres (3) miembros de la Asociación que no sean funcionarios, directores o empleados de la Asociación, y que no sean el cónyuge, padre, madre, hijo, hija, hermano o hermana de ningún funcionario, director o empleado, de conformidad con el estándar de

composición establecido en los Estatutos de la Asociación.

(d) No se impondrá ninguna multa por una infracción que sea subsanada antes de la audiencia.

(e) Después de la audiencia, el comité de multas proporcionará al propietario un aviso por escrito de su determinación dentro de siete (7) días.

(f) Cualquier multa impuesta deberá pagarse dentro de los treinta (30) días posteriores al aviso de determinación. Las multas no pagadas después de treinta (30) días podrán estar sujetas a un gravamen conforme a la Sección 720.3085 de los Estatutos de Florida.

Sección 3. Mediación Obligatoria Previa a la Demanda.

Salvo en el caso del cobro de cuotas, multas u otras obligaciones financieras, cualquier disputa entre la Asociación y un propietario de parcela relacionada con el cumplimiento de servidumbres, el uso de o cambios a una parcela o área común, enmiendas a los documentos de la Asociación, reuniones de la junta o de los miembros (excluyendo disputas electorales), o el acceso a los registros oficiales, estará sujeta a mediación obligatoria previa a la demanda, de conformidad con la Sección 720.311 de los Estatutos de Florida, antes de que se presente cualquier demanda. La presentación de una petición de arbitraje o una solicitud de mediación previa a la demanda suspende el plazo de prescripción aplicable. Las disputas electorales y de destitución se resolverán mediante arbitraje vinculante a través del Departamento de Regulación Empresarial y Profesional de Florida, de conformidad con la Sección 720.303(10) de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Recursos Acumulativos.

Los recursos de cumplimiento disponibles para la Asociación bajo esta Declaración son acumulativos y no excluyen ningún otro recurso disponible en derecho o en equidad.

Sección 5. Divisibilidad.

Si un tribunal de jurisdicción competente determina que alguna disposición de esta Declaración es inválida, ilegal o inaplicable, las disposiciones restantes permanecerán en pleno vigor y efecto.

ARTÍCULO XVII — DURACIÓN Y ENMIENDA

Sección 1. Duración.

Estas Restricciones permanecerán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2035, y se renovarán automáticamente por períodos sucesivos de diez (10) años, a menos que sean enmendadas o revocadas según lo dispuesto en este documento. En la medida en que alguna disposición de estas Restricciones pueda estar sujeta a extinción bajo la Ley de Título de Registro Comerciable, Capítulo 712 de los Estatutos de Florida, la Asociación tomará medidas oportunas para preservar dichas disposiciones según lo establecido en el Artículo I, Sección 4, de esta Declaración.

Sección 2. Enmienda.

Estas Restricciones podrán enmendarse de la siguiente manera:

(a) Una enmienda propuesta deberá presentarse por escrito a la Junta Directiva.

(b) La Junta proporcionará un aviso por escrito de la enmienda propuesta a todos los miembros con no menos de catorce (14) días de anticipación a cualquier reunión en la que se vaya a considerar la enmienda. El aviso incluirá el texto completo de la enmienda propuesta.

(c) Una enmienda propuesta se adoptará mediante el voto afirmativo o boleta escrita de la mayoría de los votos efectivamente emitidos, siempre que se reciban boletas debidamente completadas de miembros que posean al menos el diez por ciento (10%) del total de los intereses de voto de la Asociación, de conformidad con el estándar de quórum establecido en el Artículo II de los Estatutos. Las enmiendas bajo esta Sección podrán adoptarse en su totalidad mediante votación por correo; no se requiere una reunión presencial para su adopción.

(d) Cualquier enmienda deberá registrarse en los Registros Oficiales del Condado de Pasco dentro de los treinta (30) días posteriores a su adopción.

(e) Ninguna enmienda podrá eliminar o menoscabar las obligaciones de preservación de la MRTA establecidas en el Artículo I, Sección 4, sin un voto afirmativo separado de dos tercios (2/3) de todos los miembros con derecho a voto.

Sección 3. Variancia.

La Asociación podrá otorgar variancias razonables en la aplicación de estas Restricciones cuando su cumplimiento estricto causara dificultades indebidas, siempre que dicha variancia no menoscabe el esquema general de desarrollo. Todas las variancias deberán ser aprobadas por escrito por la Junta Directiva y registradas en los registros oficiales de la Asociación.

ARTÍCULO XVIII — REGISTROS, SITIO WEB Y DIVULGACIÓN A LOS MIEMBROS

Sección 1. Registros Oficiales.

La Asociación mantendrá todos los registros oficiales según lo requerido por la Sección 720.303(4) de los Estatutos de Florida, incluyendo, entre otros: esta Declaración y todas sus enmiendas; los Estatutos (Bylaws); los Artículos de Incorporación; las actas de todas las reuniones de la junta y de los miembros; un registro actualizado de miembros; los registros financieros; y todos los contratos de los que la Asociación sea parte. Los registros oficiales se conservarán por un mínimo de siete (7) años. Los avisos requeridos bajo esta Declaración se enviarán por correo o se entregarán a la dirección que conste en los registros oficiales de la Asociación, o se transmitirán electrónicamente únicamente a un miembro que haya consentido por escrito recibir avisos por transmisión electrónica, de conformidad con la Sección 720.303 de los Estatutos de Florida.

Sección 2. Sitio Web y Acceso Digital.

Debido a que Viva Villas cuenta con 229 lotes (superando el umbral de 100 parcelas), la Asociación está obligada, conforme a la Sección 720.303 de los Estatutos de Florida, según fue enmendada por el Proyecto de Ley de la Cámara 1203 (con vigencia a partir del 1 de enero de 2025), a:

(a) Mantener un sitio web accesible para todos los propietarios de parcelas y empleados de la Asociación;

(b) Publicar y mantener en el sitio web copias digitales de esta Declaración, los Estatutos, los Artículos de Incorporación, los avisos de reuniones de la junta y de los miembros, y otros registros oficiales según lo especificado por el estatuto; y

(c) Mantener una sección del sitio web protegida por contraseña o con control de acceso, que sea inaccesible para el público en general pero accesible para los propietarios de parcelas y empleados de la Asociación, que contenga los registros oficiales según lo requerido por la Sección 720.303(5) de los Estatutos de Florida.

Sección 3. Distribución de Normas y Servidumbres.

De conformidad con la Sección 720.303(15) de los Estatutos de Florida (Proyecto de Ley de la Cámara 59, con vigencia a partir del 1 de julio de 2024), la Asociación proporcionará una copia física o digital de esta Declaración y de todas las normas de la Asociación a cada miembro, y a cada nuevo miembro al adquirir la propiedad. Si esta Declaración o cualquier norma de la Asociación es enmendada, la Asociación proporcionará una copia actualizada a todos los miembros. Este requisito podrá cumplirse mediante la publicación de una copia completa y actualizada en la página de inicio del sitio web de la Asociación y notificando a todos los miembros por correo postal o correo electrónico.

Sección 4. Inspección de Registros.

Los miembros en buen estado podrán inspeccionar y copiar los registros oficiales de la Asociación mediante solicitud por escrito. La Asociación pondrá a disposición los registros solicitados dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la recepción de una solicitud por escrito, de conformidad con la Sección 720.303(5) de los Estatutos de Florida.

Sección 5. Divulgación en la Venta.

Todo propietario que venda o transfiera un lote deberá, antes del cierre, proporcionar al comprador una copia de esta Declaración, los Estatutos, las normas vigentes de la Asociación, y el estado financiero más reciente. La Asociación cooperará en la provisión de copias de estos documentos previa solicitud, de conformidad con la Sección 720.401 de los Estatutos de Florida.

EJECUCIÓN

EN FE DE LO CUAL, el Presidente y la Vicepresidenta de Viva Villas Civic Association, Inc., debidamente autorizados por la Junta Directiva para ejecutar esta Declaración en nombre de la Asociación, y la Secretaria, en calidad de testigo de lo anterior, han suscrito esta Declaración en la fecha indicada al inicio del presente documento.

Nombre en letra de imprenta: William G. Mason

Presidente, en representación de la Junta Directiva de Viva Villas Civic Association, Inc.

Nombre en letra de imprenta: Melissa A. Bartell

Vicepresidenta, en representación de la Junta Directiva de Viva Villas Civic Association, Inc.

Nombre en letra de imprenta: Heather Guy

Secretaria, Viva Villas Civic Association, Inc. (Da fe)

Firmado, sellado y entregado en presencia de los siguientes dos testigos, quienes presenciaron cada una de las firmas anteriores:

Nombre en letra de imprenta: _____

Testigo 1

Nombre en letra de imprenta: _____

Testigo 2

RECONOCIMIENTO NOTARIAL

ESTADO DE FLORIDA

CONDADO DE PASCO

El presente instrumento fue reconocido ante mí mediante X presencia física o ■ notarización en línea, este día 1 de septiembre de 2026, por William G. Mason, como Presidente de Viva Villas Civic Association, Inc., por Melissa A. Bartell, como Vicepresidenta de Viva Villas Civic Association, Inc., y por Heather Guy, como Secretaria de Viva Villas Civic Association, Inc., cada uno en representación de la corporación. Me son personalmente conocidos o han presentado _____ como identificación.

Notario Público, Estado de Florida

Mi Comisión Vence: _____

Número de Comisión Notarial: _____

PARA REGISTRO — SECRETARIO DEL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL CONDADO DE PASCO

Este instrumento fue preparado por:

Nombre: Melissa A. Bartell

Dirección: 16129 Tree Line Dr, Hudson FL, 34667

Después del registro, devolver a:

Viva Villas Civic Association, Inc.

Dirección: P.O. Box 6008, Hudson FL, 34674

Correo electrónico: vivavillashoa@gmail.com

AVISO DE TRADUCCIÓN NO OFICIAL / UNOFFICIAL TRANSLATION NOTICE

AVISO IMPORTANTE — TRADUCCIÓN NO OFICIAL: Este documento es una traducción al español preparada de manera informal y NO es una traducción certificada ni jurada. Viva Villas Civic Association, Inc. no cuenta con un traductor certificado que esté familiarizado con la terminología legal específica de estos documentos. Esta traducción se ofrece únicamente como cortesía y ayuda para la comprensión general, y puede contener errores, omisiones o imprecisiones. En caso de cualquier discrepancia, conflicto o duda entre esta traducción y el documento original en inglés, el documento original en inglés ("Declaration of Covenants and Restrictions") prevalecerá y será la única versión legalmente vinculante y ejecutable. Esta traducción no debe utilizarse como sustituto del documento oficial para fines legales, de cumplimiento normativo, de cierre de bienes raíces, ni para ningún otro propósito oficial. Se recomienda a los propietarios consultar el documento original en inglés y, de ser necesario, a un abogado o traductor certificado.

IMPORTANT NOTICE — UNOFFICIAL TRANSLATION: This document is an informal Spanish-language translation and is NOT a certified or sworn translation. Viva Villas Civic Association, Inc. does not have access to a certified translator familiar with the specific legal terminology used in these documents. This translation is provided only as a courtesy and general aid to understanding, and may contain errors, omissions, or inaccuracies. In the event of any discrepancy, conflict, or doubt between this translation and the original English-language document, the original English document (the "Declaration of Covenants and Restrictions") shall control and is the only legally binding and enforceable version. This translation should not be used as a substitute for the official document for legal, compliance, real-estate closing, or any other official purpose. Owners are encouraged to consult the original English document and, if necessary, an attorney or certified translator.

Fin de la traducción no oficial / End of unofficial translation.