

ESTATUTOS

DE

VIVA VILLAS CIVIC ASSOCIATION, INC.

(Traducción no oficial al español / Unofficial Spanish Translation)

Una Corporación sin Fines de Lucro de Florida

Condado de Pasco, Florida

Adoptados: 1 de 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 (los "Bylaws" / Estatutos) 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, ni para ningún otro propósito oficial. Se recomienda a los miembros 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 "Bylaws") 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, or any other official purpose. Members are encouraged to consult the original English document and, if necessary, an attorney or certified translator.

ARTÍCULO I – MEMBRESÍA

Sección 1. Membresía.

La membresía en la Asociación es obligatoria para todos los propietarios registrados de lotes dentro de Viva Villas.

Sección 2. Cuotas y Contribuciones.

Cada hogar pagará una cuota anual de \$120.00, o el monto que en su momento establezca la Junta Directiva de conformidad con el presupuesto anual adoptado por la Junta. Las cuotas anuales incluyen la contribución para el mantenimiento del área común del parque requerida bajo las Restricciones de Escritura de la Asociación; no se impondrá ninguna contribución separada para el mantenimiento del parque, salvo lo dispuesto en el Artículo VIII, Sección 7 (Gastos de Capital) o el Artículo VIII, Sección 8 (Gastos de Emergencia y No Presupuestados). A cada hogar se le proporcionará una copia del presupuesto adoptado, o un aviso por escrito de que una copia está disponible sin costo, de conformidad con la ley de Florida. Las cuotas serán pagaderas el 1 de enero de cada año y se considerarán morosas si no se reciben antes del 31 de enero.

Sección 3. Morosidad y Recargos por Mora.

Un miembro cuyas cuotas no hayan sido pagadas antes del 31 de enero estará sujeto al siguiente calendario de recargos por mora: \$25 después del 1 de febrero, \$50 después del 1 de marzo, y \$75 después del 1 de abril, sin exceder \$150 en recargos por mora en un año. Si alguna contribución, junto con los recargos por mora e intereses acumulados, permanece impaga ciento veinte (120) días después de su fecha de vencimiento original, la Junta proporcionará al propietario moroso un aviso por escrito de su intención de registrar un gravamen, junto con una oportunidad razonable para subsanar la morosidad antes de que se registre el gravamen. Si la morosidad no se subsana dentro de ciento cincuenta (150) días después de la fecha de vencimiento original, la Junta registrará un gravamen sobre el lote del propietario moroso, y procederá con el cobro de conformidad con la Declaración y la ley 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. El monto adeudado devengará intereses al 10% anual, calculado sobre una base simple, no compuesta, de conformidad con la Declaración y la ley de Florida.

Sección 4. Recibos.

El pago se acreditará mediante cheque cancelado, recibo electrónico, u otra prueba razonable de pago aceptada por el Tesorero.

Sección 5. Uso del Parque.

El parque comunitario estará disponible para reuniones pacíficas, eventos familiares y actividades recreativas. Las reuniones grandes podrán estar restringidas o requerir la aprobación de la Junta para garantizar la seguridad y el uso apropiado.

ARTÍCULO II – REUNIONES DE LOS MIEMBROS

Sección 1. Reuniones Regulares.

La Asociación celebrará al menos una asamblea anual de miembros. Se celebrarán reuniones suplementarias de membresía según sea necesario, tomando en cuenta las condiciones estacionales, los patrones de asistencia de los residentes de temporada ("snowbirds"), el clima, y otras limitaciones prácticas, siempre que no transcurran más de seis (6) meses entre reuniones de membresía sin un esfuerzo de buena fe para programar una.

Sección 2. Reuniones Especiales.

Las reuniones especiales podrán ser convocadas por el Presidente, por la mayoría de la Junta Directiva, o mediante solicitud por escrito de al menos el 20% de los miembros. Se dará aviso por escrito con al menos catorce (14) días de anticipación a dicha reunión.

Sección 3. Quórum.

El diez por ciento (10%) de los miembros en buen estado, presentes en persona o mediante boleta de ausente según lo permitido por estos Estatutos, constituirá quórum para la realización de asuntos en cualquier reunión regular o especial de la membresía.

Sección 4. Votación.

Cada hogar en buen estado tendrá derecho a dos (2) votos. No se permitirán poderes (proxies). Se permitirán boletas de ausente de conformidad con el artículo de Boletas de Ausente de estos Estatutos. Los resultados de las elecciones deberán anunciarse a más tardar en la siguiente asamblea general.

Sección 5. Orden del Día.

La agenda de las reuniones regulares incluirá: (1) registro de miembros, (2) informes de funcionarios, (3) informes de comités, (4) asuntos pendientes, (5) asuntos nuevos, (6) clausura.

Sección 6. Participación de los Miembros.

Cada miembro o residente presente podrá hablar hasta cinco (5) minutos por tema, siempre que todos los miembros que deseen hablar tengan la oportunidad de hacerlo antes de que cualquier miembro pueda hablar nuevamente.

ARTÍCULO III – BOLETAS DE AUSENTE

Sección 1. Disponibilidad.

Las boletas de ausente estarán disponibles para cualquier miembro en buen estado para cualquier asunto que deba ser votado por la membresía, incluyendo, entre otros, elecciones de directores, gastos de capital, enmiendas a estos Estatutos, y cualquier otro asunto debidamente notificado para votación de la membresía.

Sección 2. Distinción de los Poderes (Proxies).

Una boleta de ausente refleja el voto final propio del miembro sobre un asunto específico e identificado, emitido por escrito con anticipación a la reunión en la que se decidirá dicho asunto. Una boleta de ausente no constituye una concesión de autoridad discrecional de voto a otra persona y es distinta de un poder (proxy). Los poderes permanecen prohibidos conforme al Artículo II, Sección 4.

Sección 3. Forma.

Una boleta de ausente deberá identificar claramente cada asunto a ser votado y proporcionar al miembro la capacidad de indicar su voto por escrito. Cada boleta de ausente deberá estar firmada por el miembro que la emite y deberá incluir el nombre del miembro y la dirección del lote o parcela.

Sección 4. Presentación.

Las boletas de ausente deberán presentarse en un sobre interior sellado que contenga únicamente la boleta, colocado dentro de un sobre exterior que indique el nombre del miembro, la dirección del lote o parcela, y la firma, y deberán ser recibidas por el Secretario u otro custodio designado por la Junta antes del inicio de la reunión en la que se decidirá el asunto.

Sección 5. Conteo.

Las boletas de ausente debidamente presentadas se contabilizarán para efectos de quórum y se incluirán en el conteo de votos para cada asunto para el cual fueron presentadas, y serán abiertas y contadas por escrutadores designados por el Presidente de la misma manera que las boletas emitidas en persona en la reunión.

Sección 6. Confidencialidad.

Tras la verificación del sobre exterior, el sobre interior se separará del sobre exterior antes del conteo, de manera que la identidad del votante no quede vinculada al voto registrado, excepto en la medida necesaria para verificar la elegibilidad del miembro para votar.

Sección 7. Prohibición de Recolección por Terceros.

Ninguna persona podrá solicitar, recolectar o tomar custodia de la boleta de ausente de otro hogar para su entrega a la Asociación, salvo que un miembro del mismo hogar podrá entregar la boleta de ese mismo hogar. Todas las demás boletas de ausente deberán ser presentadas directamente por el miembro votante — por correo, entrega en persona por el miembro, o entrega en un punto de recolección de boletas designado por la Junta. Cualquier persona que asista a un miembro en completar una boleta de ausente no deberá influir, adiestrar o dirigir la forma en que dicho miembro vota, y cualquier boleta que se demuestre haber sido completada bajo influencia indebida podrá ser impugnada y excluida del conteo por los escrutadores.

ARTÍCULO IV – REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Sección 1. Frecuencia.

La Junta Directiva se reunirá con la frecuencia necesaria para llevar a cabo los asuntos de la Asociación, en los momentos y lugares que determine el Presidente o la mayoría de la Junta. La Junta no está obligada a reunirse en un calendario mensual o fijo.

Sección 2. Aviso.

El aviso de cada reunión de la Junta, incluyendo una agenda que identifique específicamente los asuntos a considerar, deberá publicarse de manera visible en la comunidad con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, salvo en caso de emergencia.

Sección 3. Reuniones Abiertas.

Las reuniones de la Junta estarán abiertas a todos los miembros, con excepción de las partes de la reunión celebradas con el abogado de la Asociación para discutir litigios propuestos o pendientes.

Sección 4. Quórum.

El quórum para la realización de asuntos en cualquier reunión de la Junta Directiva consistirá en al menos la mitad de los miembros de la Junta en funciones, más uno, redondeando hacia abajo cualquier resultado fraccionario al número entero más cercano.

Sección 5. Votación.

Una vez presente el quórum, las decisiones de la Junta requerirán el voto afirmativo de la mayoría de los directores presentes en la reunión, a menos que se requiera un umbral mayor en otra parte de estos Estatutos o por la ley de Florida.

ARTÍCULO V – JUNTA EJECUTIVA

Sección 1. Composición.

La Junta Ejecutiva estará compuesta por los cuatro (4) funcionarios de la Asociación (Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero) más hasta nueve (9) miembros adicionales sin cargo de funcionario, elegidos de entre la membresía, para una Junta de no más de trece (13) miembros en total. El Presidente inmediatamente anterior fungirá como asesor sin derecho a voto.

Sección 2. Duración del Cargo.

Los miembros de la Junta cumplirán períodos de no menos de dos (2) años, sin límite en el número de períodos sucesivos.

Sección 3. Vacantes.

Las vacantes en la Junta serán cubiertas por la Junta dentro de cuarenta y cinco (45) días.

Sección 4. Renuncias.

Una renuncia presentada por escrito se considerará aceptada al momento de su entrega a la Junta.

Sección 5. Remuneración.

Ningún miembro de la Junta recibirá remuneración por su servicio como Director o Funcionario de la Asociación.

ARTÍCULO VI – ELEGIBILIDAD DE DIRECTORES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

Sección 1. Elegibilidad.

Todos los miembros de tiempo completo en buen estado son elegibles para servir en la Junta, con excepción de: (a) una persona condenada por un delito grave (felony) que no haya tenido sus derechos civiles restituidos durante al menos cinco (5) años; (b) una persona morosa en el pago de cualquier obligación monetaria con la Asociación; y (c) una persona acusada mediante información o acta de acusación por falsificación de boletas, robo o malversación de fondos o propiedad de la Asociación, destrucción de registros oficiales o negativa a permitir su inspección, u obstrucción de la justicia en relación con cualquiera de dichos delitos, quien no podrá servir en la Junta ni tener acceso a sus registros, salvo que así lo autorice una orden judicial. Para los efectos de esta Sección, un “miembro de tiempo completo” es un miembro que ocupa su lote dentro de Viva Villas como su residencia principal y permanente durante todo el año; un miembro que resida en otro lugar durante una parte sustancial del año (incluidos los residentes de temporada o de tiempo parcial) no es elegible para servir en la Junta.

Sección 2. Educación de los Directores.

Dentro de los noventa (90) días posteriores a su elección o nombramiento, cada director deberá completar el plan de estudios de educación para directores requerido por la Sección 720.3033(1) de los Estatutos de Florida, y posteriormente deberá completar la educación continua requerida por dicho estatuto. Un director que no presente oportunamente el certificado requerido será suspendido de la Junta hasta que se cumpla el requisito; la Junta podrá cubrir temporalmente la vacante resultante durante el período de suspensión.

Sección 3. Conflictos de Interés.

Un director o funcionario deberá divulgar a la Junta, por escrito, cualquier actividad que pueda razonablemente interpretarse como un conflicto de interés — incluyendo cualquier contrato de bienes o servicios entre la Asociación y el director, funcionario, o un pariente de cualquiera de ellos — con al

menos catorce (14) días de anticipación a que la Junta vote sobre el asunto o lo formalice. Dicho contrato o transacción deberá ser aprobado mediante el voto afirmativo de dos tercios (2/3) de los directores presentes que no sean parte del conflicto, divulgado a la membresía en la siguiente reunión regular o especial, y estará sujeto a cancelación por voto mayoritario de los miembros presentes en dicha reunión, de conformidad con la Sección 720.3033(2) de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Prohibición de Sobornos (Kickbacks).

Ningún funcionario, director o administrador de la Asociación podrá solicitar o aceptar algo de valor de cualquier persona que proporcione o proponga proporcionar bienes o servicios a la Asociación, salvo alimentos para ser consumidos en una reunión de negocios con un valor inferior a \$25.00 por persona, o artículos recibidos en relación con ferias comerciales o programas educativos, de conformidad con la Sección 720.3033(3) de los Estatutos de Florida.

ARTÍCULO VII – NOMINACIONES Y ELECCIONES

Sección 1. Comité de Nominaciones.

Las nominaciones de la Asociación para las posiciones vacantes de la Junta típicamente se presentan en una reunión de membresía celebrada en noviembre. Antes de dicha reunión, el Presidente podrá nombrar a un Presidente del Comité de Nominaciones, quien seleccionará al menos dos miembros adicionales para servir en el Comité de Nominaciones. El Comité de Nominaciones presentará una lista de candidatos para cada posición vacante de la Junta en la reunión de nominaciones.

Sección 2. Autonominación y Nominaciones desde el Piso.

Cualquier miembro elegible podrá nominarse a sí mismo como candidato en la reunión de nominaciones. Si el proceso de nominación de la Asociación permite que los candidatos sean nominados con anticipación a la reunión, la Asociación no está obligada a aceptar nominaciones adicionales desde el piso en dicha reunión.

Sección 3. Reunión de Elección; Aviso.

La elección típicamente se celebra en una reunión de membresía en diciembre, después de la reunión de nominaciones. Se proporcionará a todos los miembros aviso por escrito de la reunión de elección, incluyendo la fecha, hora y lugar, con al menos catorce (14) días de anticipación, de conformidad con la Sección 720.306 de los Estatutos de Florida.

Sección 4. Cuándo No se Requiere una Elección.

Si el número de candidatos es igual o menor al número de posiciones vacantes de la Junta, no se celebrará ninguna elección, y los candidatos calificados comenzarán su servicio en la Junta, independientemente de si hay quórum presente en la reunión de elección.

Sección 5. Boletas.

Quando se nominen más candidatos que posiciones vacantes, la elección se realizará mediante boleta secreta en la reunión de elección, o mediante boleta de ausente de conformidad con el Artículo III de estos Estatutos. Las boletas serán contadas por escrutadores designados por el Presidente o por el Presidente del Comité de Nominaciones.

Sección 6. Voto por Pluralidad.

Los directores serán elegidos por pluralidad de los votos emitidos. En caso de empate para la última posición vacante, el empate se resolverá mediante una votación de desempate entre los candidatos

empatados en la misma reunión.

Sección 7. Impugnaciones.

Cualquier impugnación al proceso electoral deberá presentarse dentro de sesenta (60) días después de que se anuncien los resultados de la elección, de conformidad con la Sección 720.306 de los Estatutos de Florida.

Sección 8. Instalación.

Los directores recién electos típicamente son instalados y asumen el cargo en una reunión de membresía celebrada en enero, lo que permite a los directores entrantes tiempo para revisar los documentos rectores y la situación financiera de la Asociación antes de que la Junta adopte su siguiente presupuesto anual conforme al artículo de Presupuesto y Reservas de estos Estatutos.

ARTÍCULO VIII – FUNCIONARIOS Y DEBERES

Sección 1. Funcionarios.

Los funcionarios de la Asociación consistirán en un Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.

Sección 2. Presidente.

El Presidente presidirá las reuniones, representará a la Asociación, y fungirá como miembro ex-oficio de todos los comités.

Sección 3. Vicepresidente.

El Vicepresidente asumirá los deberes del Presidente en su ausencia y desempeñará las funciones que le asigne la Junta.

Sección 4. Secretario.

El Secretario mantendrá los registros, actas y correspondencia de la Asociación.

Sección 5. Tesorero.

El Tesorero mantendrá las cuentas financieras de la Asociación, proporcionará recibos de los pagos, y desembolsará fondos únicamente con dos (2) firmas autorizadas en cada cheque.

Sección 6. Gastos de Operación y Mantenimiento.

La Junta podrá autorizar y pagar, sin necesidad de aprobación de la membresía y sin importar el monto, todos los gastos de operación y mantenimiento presupuestados de la Asociación, incluyendo el mantenimiento contratado recurrente (tales como jardinería, control de plagas o servicios públicos) y los gastos razonablemente necesarios para administrar los asuntos cotidianos de la Asociación (tales como un tablón de anuncios comunitario, software de contabilidad o administración, alojamiento de sitio web, y primas de seguro), siempre que dichos gastos estén incluidos en el presupuesto anual adoptado o sean razonablemente necesarios para mantener las operaciones y la propiedad existentes de la Asociación.

Sección 7. Gastos de Capital.

Cualquier gasto de capital — es decir, la adquisición, construcción o instalación de una nueva mejora o amenidad en un área común que no existía previamente, incluyendo, entre otros, mesas de día de campo, un pabellón (gazebo), o una cancha de baloncesto — requerirá la aprobación por voto mayoritario de la membresía en una reunión debidamente notificada antes de que los fondos puedan ser comprometidos o gastados, sin importar el costo. Esta Sección no se aplica a la reparación, reemplazo o mantenimiento de una mejora o amenidad existente, lo cual se rige por la Sección 6.

Sección 8. Gastos de Emergencia y No Presupuestados.

Para un gasto que no esté incluido en el presupuesto anual adoptado ni regido por la Sección 6 o la Sección 7, la Junta podrá autorizar y pagar dicho gasto sin aprobación de la membresía si es razonablemente necesario para prevenir daños a personas o propiedad, o para atender una amenaza inminente a las áreas comunes de la Asociación, siempre que el costo no exceda \$1,000.00 por incidente. La Junta informará dicho gasto a la membresía en la siguiente reunión regular o especial. Un gasto no presupuestado que no cumpla con este estándar de emergencia, o que exceda \$1,000.00, requerirá la aprobación por voto mayoritario de la membresía antes de que los fondos puedan ser comprometidos o gastados.

Sección 9. Pagos Electrónicos.

La Junta podrá autorizar al Tesorero a establecer pagos electrónicos recurrentes (ACH) para los gastos de operación y mantenimiento presupuestados y recurrentes conforme a la Sección 6 de este Artículo, incluyendo, entre otros, servicios públicos, primas de seguro, y servicios de mantenimiento contratados. Cada arreglo ACH deberá ser aprobado previamente por la Junta, estará limitado a un beneficiario específico y a un monto máximo autorizado por transacción, y será revisado por la Junta al menos anualmente. El Tesorero proporcionará un informe de todos los arreglos ACH activos, incluyendo beneficiarios y montos autorizados, en cada auditoría anual conforme al Artículo XIII. Cualquier pago fuera del alcance de un arreglo aprobado bajo esta Sección requerirá la misma autorización que los demás desembolsos bajo este Artículo.

ARTÍCULO IX – REMOCIÓN DEL CARGO

Sección 1. Remoción de Funcionarios.

Cualquier funcionario de la Asociación podrá ser removido de su cargo, con o sin causa, mediante voto mayoritario de la Junta Directiva en cualquier reunión regular o especial de la Junta, siempre que se le dé al funcionario aviso de la reunión y la oportunidad de ser escuchado antes de la votación. La remoción de un cargo de funcionario no remueve a la persona de la Junta Directiva, si dicha persona fue elegida por separado como director; la remoción de un director requiere una destitución (recall) de los miembros u otro mecanismo previsto por la ley de Florida o estos Estatutos.

Sección 2. Derecho de Destitución.

Los miembros de la Junta Directiva podrán ser destituidos y removidos de su cargo según lo dispuesto en las Secciones 720.303 y 720.306 de los Estatutos de Florida, y por este Artículo.

Sección 3. Procedimiento de Destitución.

Una destitución podrá iniciarse mediante un acuerdo o boleta por escrito firmado por al menos la mayoría del total de los intereses de voto de la Asociación, o mediante una votación realizada en una reunión de la membresía notificada para dicho propósito. El procedimiento de destitución seguirá, en lo demás, los requisitos de la Sección 720.303 de los Estatutos de Florida y las normas administrativas aplicables que rigen las destituciones en asociaciones de propietarios de vivienda.

Sección 4. Efecto de la Destitución.

Un miembro de la Junta destituido conforme a este Artículo será removido de su cargo con efecto a partir de la certificación de la destitución de conformidad con la ley de Florida. Cualquier vacante creada por una destitución será cubierta de conformidad con el Artículo V, Sección 3, de estos Estatutos.

Sección 5. Remoción por Ausencia.

Cualquier director que esté ausente de tres (3) reuniones consecutivas de la Junta sin causa razonable, según lo determine la Junta, será removido de la Junta, y la posición se declarará vacante. La vacante resultante será cubierta de conformidad con el Artículo V, Sección 3, de estos Estatutos.

ARTÍCULO X – INDEMNIZACIÓN

Sección 1. Derecho a Indemnización.

La Asociación indemnizará a cualquier director, funcionario o miembro de un comité que haya sido o sea parte de cualquier procedimiento — incluyendo uno promovido por o en representación de la Asociación — en razón de que es o fue un funcionario en dicha capacidad, contra la responsabilidad incurrida en relación con el procedimiento, incluyendo honorarios razonables de abogado, si dicha persona actuó de buena fe y de una manera que razonablemente creyó que era en el mejor interés de la Asociación, y, respecto de cualquier procedimiento penal, no tuvo causa razonable para creer que su conducta era ilegal, de conformidad con la Sección 617.0850 de los Estatutos de Florida.

Sección 2. Limitación.

No se proporcionará indemnización bajo este Artículo por ninguna sentencia o determinación de responsabilidad derivada de conducta dolosa, negligencia grave, fraude, o una violación consciente de la ley penal, ni por ninguna conducta para la cual la indemnización esté de otro modo prohibida por la ley de Florida.

Sección 3. Anticipo de Gastos.

La Asociación podrá, previa determinación de la Junta, anticipar honorarios razonables de abogado y otros gastos a un director, funcionario o miembro de un comité en la defensa de un procedimiento descrito en la Sección 1, antes de su resolución final, previa recepción de un compromiso por escrito de dicha persona, o en su nombre, de reembolsar el monto anticipado si finalmente se determina que no tiene derecho a la indemnización bajo este Artículo.

Sección 4. Seguro.

La Asociación mantiene un seguro de responsabilidad civil para directores y funcionarios que cubre a sus directores, funcionarios y miembros de comités contra la responsabilidad que se les impute o en que incurran en dicha capacidad. La Junta mantendrá dicha cobertura en el monto y forma que determine razonable, y podrá ajustarla o complementarla periódicamente. Nada en este Artículo requiere el mantenimiento continuo de una póliza o monto de cobertura en particular, y la indemnización bajo este Artículo no está condicionada a la disponibilidad o suficiencia de los ingresos del seguro.

Sección 5. No Exclusividad.

Los derechos previstos en este Artículo no son excluyentes de ningún otro derecho de indemnización que una persona pueda tener bajo la ley de Florida, los demás documentos rectores de la Asociación, o cualquier acuerdo.

ARTÍCULO XI – COMITÉS

Sección 1. Establecimiento.

Los comités se formarán según lo determine necesario la Junta Directiva.

Sección 2. Nombramiento.

Los presidentes de comités serán nombrados por el Presidente y podrán seleccionar a los miembros de sus comités. El Presidente fungirá como miembro ex-oficio de todos los comités.

ARTÍCULO XII – PRESUPUESTO Y RESERVAS

Sección 1. Presupuesto Anual.

La Junta Directiva adoptará un presupuesto anual para los gastos de operación de la Asociación antes del inicio de cada año fiscal. La Junta no está obligada a obtener la aprobación de la membresía para el presupuesto operativo anual, salvo que la ley de Florida lo requiera de otro modo para asuntos específicos, tales como el establecimiento o la renuncia de las reservas estatutarias.

Sección 2. Reservas No Establecidas Estatutariamente.

La Asociación no ha optado por establecer cuentas de reserva estatutarias conforme a la Sección 720.303(6) de los Estatutos de Florida. En consecuencia, el presupuesto anual incluirá la siguiente divulgación: “El presupuesto de la Asociación no contempla cuentas de reserva totalmente financiadas para gastos de capital y mantenimiento diferido, lo cual puede resultar en cuotas especiales relacionadas con dichos rubros. Los propietarios pueden optar por establecer cuentas de reserva totalmente financiadas conforme a la Sección 720.303(6) de los Estatutos de Florida, previa aprobación de la mayoría del total de los intereses de voto de la Asociación, mediante votación de los miembros en una reunión o por consentimiento escrito.”

Sección 3. Cuentas Voluntarias de Gastos Diferidos.

Nada en este Artículo impide que la Junta establezca cuentas voluntarias y no estatutarias de gastos diferidos o de contingencia para gastos de capital anticipados o mantenimiento diferido, financiadas y administradas a discreción de la Junta, siempre que dichas cuentas no se presenten a los miembros como reservas estatutarias conforme a la Sección 720.303(6).

Sección 4. Establecimiento de Reservas Estatutarias.

La membresía podrá optar por establecer cuentas de reserva estatutarias conforme a la Sección 720.303(6) mediante voto afirmativo de la mayoría del total de los intereses de voto de la Asociación, en una reunión debidamente convocada o por consentimiento escrito, especificando los rubros para los cuales se proporcionarán las reservas.

ARTÍCULO XIII – AUDITORÍAS E INFORMES FINANCIEROS

Sección 1. Auditoría Anual.

Se realizará una auditoría de los libros de la Asociación anualmente después de las elecciones, por un miembro calificado que no ocupe un cargo. El informe de auditoría se presentará en la reunión de febrero.

Sección 2. Informe Financiero Anual.

Además de la auditoría descrita en la Sección 1, la Asociación preparará y proporcionará a cada miembro un informe financiero anual de conformidad con la Sección 720.303(7) de los Estatutos de Florida. Con base en los ingresos actuales de la Asociación, este informe consistirá en un informe de ingresos y gastos en efectivo, o estados financieros compilados, a menos que los ingresos anuales de la Asociación requieran posteriormente un nivel más alto de informe conforme a la Sección 720.303(7), en cuyo caso la Asociación cumplirá con el nivel de informe que el estatuto entonces requiera.

Sección 3. Distribución.

El informe financiero anual se proporcionará a cada miembro — por correo, transmisión electrónica, entrega en persona, o aviso por escrito de que una copia está disponible sin costo previa solicitud — dentro del plazo requerido por la ley de Florida.

ARTÍCULO XIV – REGISTROS OFICIALES

Sección 1. Mantenimiento de Registros.

La Asociación mantendrá sus registros oficiales dentro del Estado de Florida, incluyendo, entre otros, los documentos rectores, registros financieros, actas de reuniones, contratos, pólizas de seguro, y un registro actualizado de los miembros y sus direcciones postales, según lo requerido por la Sección 720.303(4) de los Estatutos de Florida.

Sección 2. Inspección y Copia.

Un miembro o su representante autorizado podrá 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 la solicitud por escrito, según lo requerido por la Sección 720.303(4) de los Estatutos de Florida. La Asociación podrá cobrar una tarifa razonable por copias, que no exceda el monto permitido por la ley de Florida.

Sección 3. Excepciones.

Ciertos registros están exentos de inspección por los miembros según lo dispuesto por la Sección 720.303(5) de los Estatutos de Florida, incluyendo, entre otros, los registros protegidos por el privilegio abogado-cliente, los registros de personal de los empleados de la Asociación, y los registros médicos de propietarios o residentes individuales.

Sección 4. Custodio.

El Secretario, o la persona que designe la Junta, fungirá como custodio de los registros oficiales de la Asociación y será responsable de ponerlos a disposición para su inspección de conformidad con este Artículo.

ARTÍCULO XV – ENMIENDAS

Sección 1. Procedimiento.

Las enmiendas a estos Estatutos podrán ser propuestas por la Junta Directiva o mediante petición de al menos el diez por ciento (10%) de la membresía. Las enmiendas propuestas se presentarán a la membresía en una reunión debidamente convocada y se adoptarán previa aprobación de la mayoría de los miembros presentes, siempre que se cumpla el quórum.

ARTÍCULO XVI – CUMPLIMIENTO Y MULTAS

Sección 1. Autoridad para Multar o Suspender.

La Junta Directiva tendrá la autoridad de imponer multas razonables, y de suspender el derecho de un miembro a usar las áreas comunes o sus derechos de voto, por infracciones a la Declaración de Servidumbres y Restricciones, estos Estatutos, o las normas y reglamentos debidamente adoptados por la Asociación, sujeto a los procedimientos establecidos en este Artículo y en la Sección 720.305 de los Estatutos de Florida.

Sección 2. Montos de las Multas.

Las multas no excederán \$100.00 por infracción, o \$100.00 por día en el caso de una infracción continua, con un máximo de \$1,000.00 en total por infracción o curso de conducta, de conformidad con la Sección 720.305 de los Estatutos de Florida, a menos que posteriormente se autorice un monto máximo mayor mediante enmienda a la Declaración.

Sección 3. Aviso; Derecho a Subsana.

Antes de imponer cualquier multa o suspensión, la Junta proporcionará al propietario de la parcela — y, cuando corresponda, a cualquier inquilino, licenciario o invitado involucrado — un aviso por escrito de la presunta infracción con al menos catorce (14) días de anticipación a una audiencia programada, entregado a la dirección postal o de correo electrónico del propietario según conste en los registros oficiales de la Asociación. El aviso describirá la infracción, indicará qué acción correctiva (si la hubiera) la resolvería, y proporcionará la fecha, hora y lugar de la audiencia, incluyendo información de acceso telefónico o electrónico si corresponde. Si la infracción se corrige antes de que se celebre la audiencia, no podrá imponerse ninguna multa o suspensión.

Sección 4. Comité de Multas; Composición.

Ninguna multa o suspensión será definitiva a menos que sea revisada primero por un comité independiente (el “Comité de Multas”) designado por la Junta para dicho propósito. El Comité de Multas estará compuesto por al menos tres (3) miembros de la Asociación en buen estado 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. El Comité de Multas se convocará según sea necesario para cada asunto que requiera una audiencia, en lugar de constituir un órgano permanente, de manera que la participación se limite al caso específico en cuestión.

Sección 5. Audiencia.

La audiencia se celebrará dentro de los noventa (90) días posteriores a la emisión del aviso requerido bajo la Sección 3, y podrá realizarse por teléfono u otros medios electrónicos. El propietario tendrá derecho a comparecer, presentar evidencia y traer testigos.

Sección 6. Decisión del Comité; Determinaciones Escritas.

El papel del Comité de Multas se limita a confirmar o rechazar la multa o suspensión propuesta por la Junta; no podrá incrementar la multa propuesta ni imponer una que la Junta no haya propuesto. Si la mayoría del Comité no aprueba la multa o suspensión, esta no se impondrá, y la Junta no podrá anular dicha decisión. Dentro de los siete (7) días posteriores a la audiencia, el Comité proporcionará al propietario un aviso por escrito de su decisión, incluyendo, si fue aprobada, la forma en que puede subsanarse la infracción y la fecha límite de pago, la cual no será menor a treinta (30) días después de la fecha de dicho aviso.

Sección 7. Pago; Cobranza.

Las multas aprobadas vencerán en la fecha indicada en la decisión por escrito del Comité. Una multa o multas acumuladas que totalicen \$1,000.00 o más derivadas de una sola infracción continua podrán cobrarse como una cuota y quedar sujetas a gravamen y ejecución hipotecaria según lo dispuesto por la Declaración y la ley de Florida. Las multas que totalicen menos de \$1,000.00 seguirán siendo cobrables como una deuda personal del propietario, pero no se convertirán en un gravamen contra la parcela.

Sección 8. Honorarios de Abogado.

Los honorarios de abogado y costos asociados con el cobro de una multa no se cargarán al propietario sino hasta después de que haya vencido la fecha de pago y cualquier período de apelación aplicable.

Sección 9. Multas Prohibidas.

No obstante cualquier otra disposición de la Declaración, estos Estatutos, o normas debidamente adoptadas, la Asociación no multará a un propietario por asuntos excluidos de la aplicación de sanciones conforme a la Sección 720.305 de los Estatutos de Florida, incluyendo, entre otros, la colocación de contenedores de basura o reciclaje dentro de un tiempo razonable del horario de recolección designado, la exhibición de decoraciones navideñas dentro de un período razonable alrededor de la festividad, o el estacionamiento de un vehículo personal o de trabajo no comercial en la entrada de vehículos del propio propietario.

Sección 10. Suspensión de Derechos de Uso; Derechos de Voto.

La suspensión del derecho de un miembro a usar las áreas o instalaciones comunes seguirá el mismo proceso de aviso, audiencia y aprobación del Comité de Multas establecido en este Artículo, y no podrá restringir la capacidad de un propietario o inquilino de entrar o salir de la parcela, incluyendo el estacionamiento. La suspensión de los derechos de voto solo se permite cuando un miembro tenga una morosidad de más de noventa (90) días en una obligación monetaria con la Asociación que exceda \$1,000.00.

Sección 11. Efecto de un Comité No Disponible.

Si, a pesar de los esfuerzos de buena fe, la Junta no puede conformar un Comité de Multas calificado para un asunto determinado, no se impondrá ninguna multa o suspensión de derechos de uso para dicho asunto hasta que se pueda conformar un Comité. Durante dicho período, la Asociación podrá recurrir a otros recursos legales disponibles bajo la Declaración y la ley de Florida, incluyendo el cobro de cuotas impagas y los gravámenes asociados, los recursos de autoayuda autorizados por la Declaración, y medidas cautelares u otras medidas equitativas.

ARTÍCULO XVII – DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1. Año Fiscal.

El año fiscal de la Asociación comenzará el 1 de marzo y terminará el último día de febrero del año siguiente.

Sección 2. Precedencia de los Documentos.

En caso de cualquier conflicto entre estos Estatutos y la Declaración de Servidumbres y Restricciones, los Artículos de Incorporación, o la ley de Florida, se aplicará el siguiente orden de precedencia, de mayor a menor: (a) la ley de Florida; (b) la Declaración de Servidumbres y Restricciones; (c) los Artículos de Incorporación; (d) estos Estatutos; y (e) cualquier norma y reglamento debidamente adoptado por la Junta. El documento de mayor precedencia prevalecerá en caso de conflicto.

Sección 3. Divisibilidad.

Si alguna disposición de estos Estatutos, o la aplicación de alguna disposición a cualquier persona o circunstancia, se determina inválida o inaplicable, el resto de estos Estatutos, y la aplicación de dicha disposición a otras personas o circunstancias, no se verán afectados, y cada disposición restante continuará en pleno vigor y efecto.

Sección 4. Terminología.

Según se utilizan en estos Estatutos, los términos “Declaración,” “Declaración de Servidumbres y Restricciones,” y “Restricciones de Escritura” se refieren indistintamente al mismo instrumento rector registrado por la Asociación contra las propiedades dentro de Viva Villas, el cual se conoce común y

coloquialmente dentro de la comunidad como las “Restricciones de Escritura.”

COMITÉ DE REVISIÓN DE LOS ESTATUTOS

Solo para Información

Las siguientes personas participaron en la preparación de estos Estatutos. La certificación formal de adopción aparece en el paquete de registro de la Declaración de Servidumbres y Restricciones de la Asociación.

William Mason

Melissa Bartell

Heather Guy

Katrina Warsick

Andrew Barrows

Vivian Garner

Rhonda Riggins

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 (los "Bylaws" / Estatutos) 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, ni para ningún otro propósito oficial. Se recomienda a los miembros 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 "Bylaws") 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, or any other official purpose. Members 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.