

# MetroWest

Reglas y regulaciones de MetroWest Master Association Inc.

**Revisado - 12 de septiembre de 2019**

## **PREÁMBULO**

De conformidad con 3.6 de la Declaración Maestra Modificada y Reformulada de Pactos y Restricciones de Protección para MetroWest (la “Declaración”), METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC. (la “MWMA”) ha determinado que es en el interés superior de los Propietarios promulgar y hacer cumplir las Reglas y Regulaciones en consonancia con la Declaración en la medida en que se considere que es en beneficio de los PROPIETARIOS. Estas Reglas y Regulaciones podrán revisarse, modificarse y complementarse en forma periódica según sea necesario a fin de implementar y llevar a cabo la intención de la Declaración y los Documentos Rectores relacionados.

MWMA pondrá a disposición de todos los PROPIETARIOS y Residentes una copia de todas las Reglas y Regulaciones establecidas en virtud del presente y de las modificaciones a las mismas mediante su publicación en el sitio web de MWMA en metrowestcommunity.com. El hecho de que un PROPIETARIO o Residente no revise las Reglas y Regulaciones en el sitio web de MWMA o no obtenga una copia de las Reglas y Regulaciones no eximirá a dicho PROPIETARIO o Residente del requisito de cumplir con las mismas. Dichas Reglas y Regulaciones pueden hacerse cumplir mediante una acción legal o equitativa de MASTER ASSOCIATION. Las sanciones por violaciones de las Reglas y Regulaciones podrían incluir multas monetarias razonables y la suspensión del derecho de voto y el derecho de uso del Área Común. Antes de cualquier decisión de suspender los derechos de voto o el derecho a usar el Área Común, o de imponer una multa monetaria, la JUNTA de MWMA enviará una notificación y concederá una audiencia de conformidad con los Estatutos.

## **REGLAS Y REGULACIONES**

1. LAS ASOCIACIONES COMUNITARIAS DE MIEMBROS ENVIARÁN CONVOCATORIAS A REUNIONES.
  - 1.1 Todas las Asociaciones Comunitarias de Miembros, tal como se definen en la Declaración, enviarán una convocatoria electrónica a MWMA a través de la dirección de correo electrónico de su administración a todas las reuniones de los propietarios de inmuebles/unidades, miembros de la junta y comités, con la fecha, hora, lugar y la agenda de dicha reunión.
  - 1.2 La convocatoria electrónica se cursará inmediatamente después de fijarse dicha reunión a fin de que MWMA tenga suficiente tiempo para designar a un representante que asista a la reunión, a discreción exclusiva de MWMA.
  - 1.3 Como se establece en la Declaración, MWMA tendrá el poder absoluto de vetar cualquier medida adoptada o que habría de adoptarse y tendrá el poder absoluto de exigir que cualquier Asociación Comunitaria tome una medida específica.

2. LAS ASOCIACIONES COMUNITARIAS DE MIEMBROS PROPORCIONARÁN PRESUPUESTOS EN FORMA ANUAL Y REGISTROS OFICIALES A SOLICITUD.

- 2.1 Todas las Asociaciones Comunitarias de Miembros, tal como se definen en la Declaración, proporcionarán a MWMA copias electrónicas de su presupuesto anual a partir del 1 de enero de 2015, y antes del 1 de enero de cada año posterior.
- 2.2 Todas las Asociaciones Comunitarias de Miembros, tal como se definen en la Declaración, entregarán inmediatamente para su inspección por parte de MWMA, previa solicitud, una copia de los Registros Oficiales mantenidos por esa Asociación Comunitaria de conformidad con los Capítulos 617, 718, 719 o 720 de los Estatutos de Florida.

3. NORMAS DE ARRENDAMIENTO.

3.1 MWMA busca promover la seguridad de los propietarios y residentes de inmuebles dentro de MetroWest, ya que una comunidad segura y próspera es un objetivo primordial. La implementación de normas para el arrendamiento de inmuebles dentro de MWMA es necesaria con vistas a definir el carácter de la comunidad al reducir la delincuencia, garantizar la seguridad de los residentes, preservar los valores de las propiedades y, en general, mantener la calidad, el carácter y la imagen de la comunidad.

3.2 Todas las asociaciones de propietarios, asociaciones de condominios y apartamentos de alquiler dentro de MWMA proporcionarán anualmente el 1ro. de enero de cada año (incluyendo todas las renovaciones) todas las políticas o normas requeridas para el arrendamiento de inmuebles. Dichas normas incluirán, entre otras, las siguientes:

3.2.1 Las residencias destinadas a la ocupación unifamiliar se pueden arrendar, licenciar u ocupar solo en su totalidad, no se puede alquilar una parte o fracción. Todos los contratos de arrendamiento o de ocupación para residencias (colectivamente, “contratos de arrendamiento”) se harán por escrito. No se pueden arrendar u ocupar residencias por días, noches, semanas, meses o de cualquier otra manera que no sea por un período no inferior a siete (7) meses. Todos los contratos de arrendamiento exigirán que la residencia se utilice únicamente como residencia unifamiliar privada.

3.2.2 Inmediatamente, todos los contratos de arrendamiento o renovaciones por escrito incluirán el **Apéndice de Arrendamiento Libre de Delitos de MetroWest**, adjunto al presente como Anexo “A”. Se pueden obtener copias del **Apéndice de Arrendamiento Libre de Delitos de MetroWest** en la sede de MWMA: 2121 South Hiawassee Road, Suite 135, Orlando, FL 32835, o descargarlo para su impresión del sitio web de MWMA en metrowestcommunity.com. Será un objetivo de todas las Asociaciones de Propietarios, Asociaciones de Condominios y Propiedades de Alquiler ser certificadas por la ciudad de Orlando como comunidades de viviendas múltiples libre de delitos, y la planificación para cumplir con este objetivo se convertirá en parte de la planificación y las discusiones sobre presupuesto de cada comunidad.

3.2.3 Se proporcionará una copia de todos los acuerdos de arrendamiento por escrito con el **Anexo de arrendamiento gratuito de Metro West Crime** adjunto y

firmado a la oficina de la Asociación Comunitaria o la oficina de administración de la comunidad correspondiente donde se encuentra la propiedad.

- 3.2.4 Todos los Propietarios deberán obtener de sus inquilinos copias de las licencias de conducir (o de una identificación emitida por el estado, Federal I-94, Formulario I-20, tarjeta de residente permanente o pasaporte) de todos los ocupantes de la propiedad y proporcionarlas a su Asociación Comunitaria u oficina administrativa en el caso de todos los residentes u ocupantes que sean mayores de 18 años. Todos los propietarios deberán realizar una verificación de antecedentes penales internacionales de los inquilinos/arrendatarios que quieran alquilar o arrendar desde fuera de los Estados Unidos. Los Propietarios también deberán proporcionar a su Asociación Comunitaria u oficina de administración los números de matrícula o el registro de todos los vehículos utilizados por dichos inquilinos/residentes/ocupantes.
- 3.2.5 Los Propietarios no aprobarán a ningún inquilino de 18 años o mayor sin obtener primero una verificación de sus antecedentes penales a nivel nacional de no más de siete (7) años, en la que se busque cualquier condena por delitos graves o condena por cualquier otro delito relacionado con niños o que involucre violencia doméstica. Las verificaciones de antecedentes penales a nivel nacional se realizarán como mínimo en forma anual (en el momento de la renovación) y todos los inquilinos/ocupantes de 18 años o mayores se volverán a verificar mediante una solicitud anual para una evaluación adecuada, a **menos que la comunidad haya recibido su certificación libre de delitos**. Si se descubre alguna condena dentro de los últimos siete (7) años en la verificación de antecedentes penales por los delitos descritos en el párrafo 5 del **Apéndice de Arrendamiento Libre de Delitos de MetroWest** adjunto, no será aprobada la residencia del inquilino. Todas las verificaciones de antecedentes penales deberán ser aprobadas por la Asociación Comunitaria o una compañía de administración aplicable. Además de lo anterior, MWMA también tendrá derecho a aprobar todos y cada uno de los arrendamientos y la decisión final con respecto a tales asuntos recaerá en la Junta Directiva de MWMA.
- 3.3 Los Propietarios, así como sus inquilinos, son directamente responsables ante MWMA y su Asociación Comunitaria por las violaciones que cometan sus inquilinos de cualquier código, regla o documento que rija la asociación comunitaria o MWMA. MWMA tendrá, en todo momento, derechos de ejecución directa contra el Propietario, Miembro, Residente o Inquilino, conjunta o solidariamente, para hacer cumplir estas Reglas y Regulaciones o cualquier otra disposición de los documentos que rigen MetroWest.
- 3.4 El comité ejecutivo de seguridad pública de MWMA determinará la efectividad de las normas de arrendamiento existentes y analizará salvaguardas o ideas adicionales para mejorar la seguridad de los residentes, preservar los valores de las propiedades y reducir la delincuencia. MWMA se reserva el derecho, a su exclusiva discreción, de modificar y revisar estas Reglas y las normas de arrendamiento, según lo considere apropiado a efectos de proteger y administrar mejor la comunidad.
- 3.5 Si una Asociación Comunitaria no implementa o hace cumplir estas normas de arrendamiento o el **Apéndice de Arrendamiento Libre de Delitos de MetroWest**, MWMA tiene el poder

de exigir que se lleve a cabo dicha acción y se reserva todos los derechos de ejecución forzosa establecidos en estas Reglas o en los Documentos Rectores a fin de garantizar el cumplimiento. MWMA podrá fijar el costo de dicha ejecución forzosa para el Miembro, Propietario, Residente o Inquilino en cuestión, así como imponer multas monetarias y suspender sus derechos de voto tal como se describió anteriormente y en la Declaración.

### 3.6 Aprobación y ejecución del contrato de arrendamiento por MWMA.

Es en el interés superior de MetroWest que MWMA tenga el derecho incondicional de hacer cumplir todos los convenios, disposiciones y términos dentro de los Documentos Rectores de MetroWest, directamente contra todas las partes en virtud de cualquier contrato de arrendamiento comercial, según las disposiciones generales de la Sección 4.9.24 de la Declaración.

Por lo tanto, en cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en esta Regla y en los Documentos Rectores, todos los arrendamientos de cualquier propiedad en MetroWest, ya sea residencial o comercial, incorporarán la siguiente disposición:

**Arrendamiento sujeto a la Declaración Maestra y los Derechos de Asociación.** Queda entendido y convenido entre las partes que las instalaciones arrendadas en cuestión están ubicadas dentro de la comunidad MetroWest e incluidas dentro de, y sujetas a, la Declaración Maestra Modificada y Reformulada de Pactos y Restricciones de Protección para MetroWest, todas las Reglas y Regulaciones que rigen MetroWest promulgadas en forma ocasional por MetroWest Master Association, Inc. (“MWMA”) y todas las demás restricciones, limitaciones y usos contenidos en todos y cada uno de los documentos relacionados de MWMA (“Documentos Rectores”).

Por lo tanto, las partes reconocen y acuerdan que los términos del presente están sujetos específicamente a todas las disposiciones, limitaciones, restricciones y derechos establecidos en los Documentos Rectores, incluidos, entre otros, todos los derechos de MWMA establecidos en los mismos (entre ellos, los correspondientes a licencias/permisos apropiados, ordenanzas de ruido, merodeo, limitaciones de estacionamiento (la violación podría dar lugar a que el vehículo sea remolcado a expensas del dueño cuando se encuentra estacionado en una propiedad privada sin el permiso específico por escrito del propietario del inmueble/parcela), daños a la propiedad o actividades delictivas (incluyendo comportamiento lascivo y lujurioso), como así como los requisitos de iluminación CPTED). Queda entendido y reconocido que MWMA es un tercero beneficiario directo y previsto en virtud de este arrendamiento y, por lo tanto, tiene el derecho incondicional de hacer cumplir todas las Reglas, Regulaciones y otras disposiciones de los Documentos Rectores directamente contra cualquiera de las partes del presente, incluido, entre otros, el derecho de entablar acciones legales directas contra el Inquilino en caso de que este viole cualquiera de las disposiciones de las Reglas, Regulaciones u otros Documentos Rectores de MetroWest.

Por este medio se autoriza a MWMA, a cualquier comité debidamente constituido o a la Administración actual a establecer procedimientos para el cumplimiento de esta Regla y además se autoriza y ordena tomar todas y cada una de las medidas para hacer cumplir esta Regla.

# MetroWest

## APÉNDICE DE ARRENDAMIENTO LIBRE DE DELITOS DE METROWEST

En consideración de la ejecución o renovación del arrendamiento de una unidad residencial allí identificada, el Propietario y el Residente acuerdan lo siguiente:

1. El residente, cualquier miembro de la casa del residente o cualquier otro ocupante o invitado de dicha propiedad no participarán en actividades delictivas, incluidas actividades relacionadas con drogas, dentro o en los alrededores de dicha vivienda. “Actividad delictiva relacionada con drogas” significa la fabricación, venta, distribución, consumo o posesión ilegal con la intención de fabricar, vender, distribuir o consumir una sustancia controlada (tal como se define en la Sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas [21 U.S.C. 802] o el Capítulo 893 de los Estatutos de Florida).
2. El residente, cualquier miembro de la casa del residente o cualquier otro ocupante o invitado de dicha propiedad no participará en ningún acto destinado a facilitar actividades delictivas, lo que incluye, entre otras, la actividad delictiva relacionada con las drogas, dentro o en los alrededores de dicha vivienda.
3. El residente, cualquier miembro de la casa del residente o cualquier otro ocupante o invitado de dicha propiedad no permitirá que la vivienda sea utilizada para facilitar actividades delictivas, incluidas, entre otras, actividades delictivas relacionadas con las drogas, independientemente de si la persona que participa en dicha actividad es un miembro de la familia o un invitado.
4. El residente, cualquier miembro de la casa del residente o cualquier otro ocupante o invitado de dicha propiedad no participará en la fabricación, venta, consumo, almacenamiento, mantenimiento o entrega ilegal de una sustancia controlada en ningún lugar, ya sea dentro o en los alrededores de dicha vivienda o de otra manera.
5. El residente, cualquier miembro de la casa del residente o cualquier otro ocupante o invitado de dicha propiedad no participará ni facilitará ninguna actividad ilegal o ilícita, lo que incluye, sin limitación:
  - Hurto, según lo define y prohíbe en la Sección 812.014 de los Estatutos de Florida.
  - Robo, según lo define y prohíbe en la Sección 810.011 de los Estatutos de Florida.
  - Violación de una orden judicial de violencia doméstica como se describe y prohíbe en la Sección 741.31 de los Estatutos de Florida
  - Acecho, tal como se define y prohíbe en la Sección 784.048. de los Estatutos de Florida.
  - Actividad delictiva relacionada con pandillas como se define en la Sección 874.03 de los Estatutos de Florida y se prohíbe en la Sección 874.05 de los Estatutos de Florida.
  - Asalto, como se define y prohíbe en la Sección 784 de los Estatutos de Florida.
  - Asalto agravado como se prohíbe en la Sección 784.01 de los Estatutos de Florida.
  - Descarga ilegal de un arma de fuego en público como se prohíbe en la Sección 790.15 de los Estatutos de Florida.
  - Molestia pública como se prohíbe en la Sección 8 23.10 de los Estatutos de Florida.

- Comportamiento lascivo y lujurioso como se prohíbe en la Sección 800 de los Estatutos de Florida.
- Invasión de la propiedad privada tras ser advertido como se prohíbe en la Sección 810.09. de los Estatutos de Florida.
- Delitos sexuales como se prohíbe en la Sección 794 de los Estatutos de Florida.
- Daños a la propiedad como se prohíbe en la Sección 806.13 de los Estatutos de Florida.
- Cualquier incumplimiento del contrato de arrendamiento que de algún modo ponga en peligro la salud, la seguridad y el bienestar de cualquier persona.
- Cualquier violación de cualquiera de las Reglas y Regulaciones u otros Documentos Rectores de MetroWest.

**LA OCURRENCIA DE CUALQUIERA DE LOS ACTOS ANTES MENCIONADOS CONSTITUIRÁ UNA VIOLACIÓN MATERIAL E IRREPARABLE DEL ARRENDAMIENTO Y UNA CAUSA VÁLIDA PARA LA TERMINACIÓN INMEDIATA DEL ALQUILER. MWMA TENDRÁ DERECHO DE TOMAR MEDIDAS DIRECTAS CONTRA EL PROPIETARIO, EL INQUILINO O AMBOS PARA HACER CUMPLIR TODAS LAS DISPOSICIONES DE ESTA REGLA, DESALOJAR O DESPOJAR AL INQUILINO POR VIOLACIONES DE ESTE APÉNDICE, ASÍ COMO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS DEMÁS REGLAS Y REGULACIONES O DOCUMENTOS RECTORES DE MWMA. AL SUSCRIBIR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, O AL TOMAR POSESIÓN DE CUALQUIER PROPIEDAD EN METROWEST, EL INQUILINO U OTRO OCUPANTE DE DICHA PROPIEDAD ACEPTA Y SE COMPROMETE A CUMPLIR CON TODOS LOS TÉRMINOS O DISPOSICIONES DE ESTAS REGLAS, DEL APÉNDICE LIBRE DE DELITOS Y DE LOS DOCUMENTOS RECTORES DE METROWEST.**

6. En caso de conflicto entre las disposiciones de este apéndice y cualquier otra disposición del arrendamiento, regirán las disposiciones del apéndice.
7. Si alguna disposición del apéndice fuera invalidada o un tribunal de jurisdicción competente determinara que no es válida, las disposiciones restantes permanecerán en pleno vigor y efecto.
8. Este APÉNDICE DE ARRENDAMIENTO se incorpora al arrendamiento ejecutado o renovado este día entre el Propietario y el Residente.

Firma del residente \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Firma del residente \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Firma del propietario \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Propiedad: \_\_\_\_\_

4. DERECHO DE ACCESO A OTORGARSE POR INICIATIVA DE SEGURIDAD PÚBLICA.

- 4.1 La MWMA busca promover la seguridad de los propietarios y residentes de las unidades de propiedad dentro de MetroWest, ya que una comunidad segura y próspera es un objetivo primordial. La MWMA tiene el poder de proporcionar o contratar servicios de seguridad privada, seguridad contra incendios u otros servicios externos, según lo considere necesario o apropiado su Junta.
- 4.2 Como tal, la MWMA tiene una servidumbre de acceso para ingresar a la propiedad para proporcionar el servicio de seguridad, incluidos los derechos de entrada, salida y acceso para personas y equipos según sea necesario para dichos fines.
- 4.3 Como parte de la promoción de la seguridad de los propietarios y residentes de las unidades de propiedad dentro de MetroWest, la Junta está implementando una iniciativa de seguridad pública.
- 4.4 Esta Iniciativa de seguridad pública puede requerir la entrada en propiedad privada. Por lo tanto, la MWMA reafirma su derecho a ingresar a dicha propiedad y requiere la cooperación del Propietario / Residente de la propiedad.
- 4.5 Todas las asociaciones de la comunidad dentro de MetroWest que restringen el acceso al público por puerta o guardia deben proporcionar inmediatamente el código de puerta u otra información necesaria para que MWMA o sus agentes tengan acceso inmediato a la comunidad.

5. PROCESO DE SOLICITUD DE INSPECCIÓN Y COPIA DE LOS REGISTROS DE MWMA.

- 5.1 Todas las solicitudes de registros deben identificar específicamente los Registros Oficiales (como se define en la Subsección 720.303 (4), Estatutos de la Florida) que deben ser inspeccionados y / o copiados.
- 5.2 MWMA hará todo lo posible para cumplir con todas las solicitudes razonables de acceso a los Registros Oficiales dentro de los 10 días hábiles de cualquier solicitud por escrito presentada a la Junta de MWMA u otra persona designada.
- 5.3 El cumplimiento de una solicitud de registro puede ocurrir simplemente teniendo ciertos registros disponibles en el sitio web de MWMA a través de Internet en [www.metrowestcommunity.com](http://www.metrowestcommunity.com).
- 5.4 Otros registros que no estén disponibles en el sitio web de MWMA se inspeccionarán y / o copiarán solo durante el horario normal de oficina, y no con más frecuencia que un día hábil de 8 horas por mes por propietario del paquete.
- 5.5 Dichas inspecciones ocurrirán solo en la ubicación de la oficina de administración de MWMA.

- 5.6 Si hay una fotocopidora disponible en la oficina de administración, MWMA proporcionará copias a solicitud durante la inspección si la solicitud completa se limita a no más de 25 páginas a 25 centavos por página. Si no hay una fotocopidora disponible o los registros que se solicitan que se copien excedan las 25 páginas, la MWMA puede tener copias realizadas por un servicio de duplicación externo y puede cobrar el costo real de la copia.
- 5.7 Además, MWMA puede imponer tarifas de \$ 20 por hora para cubrir los costos de proporcionar copias de los Registros Oficiales, incluidos los costos de copia y los costos requeridos para que el personal recupere y copie los registros, si el tiempo dedicado a recuperar y copiar los registros excede media hora y si la solicitud tiene más de 25 páginas.
- 5.8 MWMA permitirá que un miembro, o su representante autorizado, use un dispositivo portátil, incluido un teléfono inteligente, tableta, escáner portátil o cualquier otra tecnología capaz de escanear o tomar fotografías, para hacer una copia electrónica de los Registros Oficiales en lugar de proporcionar una copia de dichos registros.
- 5.9 De conformidad con las Subsecciones 720.303 (5) (c) (1) - (7), los Estatutos de Florida ciertos registros no son accesibles para los miembros o propietarios de paquetes y no serán producidos para inspección o copia. Estos registros incluyen, entre otros, cualquier registro protegido por el privilegio abogado-cliente y el privilegio del producto de trabajo; registros de personal; registros médicos; números de seguro social y cierta otra información de identificación personal.

## 6. MULTAS Y SUSPENSIONES

- 6.1 La MWMA puede imponer multas e imponer la suspensión de los derechos de membresía (si corresponde a un Miembro), contra cualquier persona, propietario del paquete, Asociación Comunitaria o Miembro que viole cualquier disposición de los Documentos Rectores de la MWMA. Las multas o suspensiones pueden aplicarse o imponerse mediante la emisión de un Aviso de infracción a la parte infractora, y en tal caso, la parte infractora tendrá derecho a una audiencia única ante el Comité de multas, que se celebrará no antes de 14 días después de la emisión de la Notificación de infracción.
- 6.2 La MWMA puede, a su sola discreción y sin obligación de hacerlo, proporcionar avisos de cortesía por ciertas infracciones antes de la emisión de un Aviso de infracción. La entrega de dicho aviso de cortesía no equivaldrá, en ese momento, o en el futuro, a ninguna renuncia o limitación del derecho de la MWMA de imponer multas o suspender los privilegios de membresía por cualquier violación.
- 6.3 La emisión y entrega de un Aviso de violación y el período de espera de 14 días antes de una audiencia sobre la violación no actuarán ni se interpretarán como un período de curación, y la MWMA puede proceder a la imposición de una multa o la imposición de suspensión contra la parte infractora, a su sola discreción,



independientemente de si la violación se cura o disminuye durante dicho período de 14 días.

- 6.4 La MWMA tendrá derecho a recaudar la multa máxima, tanto diaria como total, según lo dispuesto en el Capítulo 720, Estatutos de la Florida, y sus modificaciones ocasionales.

EN FE DE LO CUAL, este instrumento se ha ejecutado a partir de la fecha y el año escritos anteriormente.

Testigos: METROWEST MASTER ASOCIACIÓN, INC., una corporación de Florida sin fines de lucro

\_\_\_\_\_  
Nombre en letra de imprenta: \_\_\_\_\_ Por: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Nombre en letra de imprenta: \_\_\_\_\_ Carga: \_\_\_\_\_

Estado de Florida  
Condado de Orange

El instrumento anterior fue reconocido ante mí este \_\_\_\_ día de \_\_\_\_\_ de 2019 por \_\_\_\_\_, como \_\_\_\_\_ de METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC., Una corporación sin fines de lucro de Florida, en nombre de la corporación, a quien personalmente conozco o ha producido \_\_\_\_\_ como identificación.

[Sello notarial] \_\_\_\_\_  
Notario público