

**ESTATUOS
DE
SOUTH POINTE COVE CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.**

Organización sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado de Florida

1. **Identidad.** Estos son los Estatutos de SOUTH POINTE COVE CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC. (la "Asociación"), una organización sin fines de lucro incorporada bajo las leyes del Estado de Florida y organizada para los fines establecidos en el Acta Constitutiva.
 - 1.1 La sede principal de la Asociación se establecerá en 21801 S.W. 98th Place, Miami, Florida 33190 o cualquier otro lugar que la Junta Directiva asigne posteriormente.
 - 1.2 El sello de la Asociación llevará el nombre de la organización, la palabra "Florida", la frase "organización sin fines de lucro", y el año de constitución.
2. **Definiciones.** Para comodidad, estos estatutos se mencionarán como "Estatutos" y los artículos del Acta Constitutiva de la Asociación, como los ("Artículos"). Los otros términos utilizados en estos Estatutos deben tener las mismas definiciones y significados que aquellos establecidos en la Declaración de SOUTH POINTE COVE CONDOMINIUM, un condominio, a menos que se establezca lo contrario, o a menos que el contexto lo requiera de otro modo.
3. **Reuniones.**
 - 3.1 **Reunión anual.** La reunión anual de socios se llevará a cabo el 1 de julio de cada año, o cualquier otra fecha que la Junta Directiva determine, en el lugar y el día que la Junta Directiva determine ocasionalmente, a condición de que se realice una reunión anual cada año calendario y, cuando sea posible, no transcurran más de doce (12) meses después de la última reunión anual. El objetivo de la reunión será, excepto que se indique lo contrario en este documento, elegir a los Directivos y realizar las transacciones comerciales autorizadas para los socios, o según se establece en el aviso de reunión anticipado enviado a los Propietarios de unidades. A menos que la Junta Directiva decida cambiarla, la primera reunión anual se llevará a cabo en el mes de diciembre del año en que se presente la Declaración.
 - 3.2 **Reunión especial.** Las reuniones especiales de socios se llevarán a cabo en aquellos lugares que se especifican en este documento para las reuniones anuales y podrían ser convocadas por el Presidente o por una mayoría de la Junta Directiva de la Asociación, y deben ser convocadas por el Presidente o un Secretario luego de la recepción de un pedido por escrito de parte de la mayoría de los socios de la Asociación. Los asuntos tratados durante las reuniones especiales estarán limitados a aquellos establecidas en el aviso de reunión. Las reuniones especiales también podrán ser convocadas por los Propietarios de unidades de la manera establecida en la Ley de condominios.

3.3 **Participación de los Propietarios de unidades.** Sujeto a las restricciones razonables que la Junta Directiva podría adoptar ocasionalmente, los Propietarios de unidades tendrán el derecho de hablar durante las reuniones anuales y especiales de los Propietarios de unidades, las reuniones del comité y las reuniones de la Junta con referencia a todos los artículos asignados en el cronograma.

3.4 **Aviso de reunión: Renuncia al aviso.** El Presidente o el Secretario brindará un aviso de reunión de socios (anual o especial) que determine la hora y el lugar y los objetivos de la reunión. Se colocará una copia del aviso algún lugar visible de la Propiedad del condominio. Los avisos de reunión de socios se entregarán en mano o se enviarán por el correo tradicional a cada Propietario de la unidad, a menos que el Propietario de la unidad renuncie por escrito al derecho de recibir los avisos de estas reuniones. La entrega o el envío por correo se realizará a la dirección de los socios que aparece en el registro de socios. La publicación y el envío por correo del aviso, ya sea para una reunión anual o especial, que contarán con el cronograma de la reunión, se enviarán o entregarán como mínimo catorce (14) días y como máximo sesenta (60) días antes de la fecha de la reunión. Además, el aviso de reunión anual se colocará en un lugar visible durante catorce (14) días continuos previos a la reunión.

Se podrá renunciar el derecho de aviso de reunión específica antes o después de la reunión y la asistencia de cualquier socio (o persona autorizada para votar en nombre del socio), ya sea en persona o mediante un poder de representación, implicará la renuncia del socio al aviso de dicha reunión, y la renuncia al derecho de objetar el lugar de la reunión, el horario de la reunión o la manera en la que se convocó u organizó, excepto cuando su asistencia (o la de su representante autorizado) tenga la intención explícita de oponerse, al comienzo de la reunión, a las transacciones comerciales porque la reunión no se convocó legalmente.

Un miembro de la Asociación, o el gerente u otra persona encargados de los avisos de reunión brindarán una declaración jurada o un certificado de envío por correo del Servicio Postal de los Estados Unidos que se incluirá en los registros oficiales de la Asociación, donde afirmarán que los avisos de reunión se publicaron y enviaron o entregaron en mano, en cumplimiento con esta Sección y la Ley de condominios, a cada Propietario de la unidad en la dirección adecuada de cada Propietario de la unidad. No se requiere ninguna otra constancia de aviso de reunión.

3.5 **Quórum.** Se debe obtener un quórum en las reuniones de socios por medio de la presencia, ya sea en persona o mediante un poder de representación (limitado o general), de las personas autorizadas para emitir un treinta por ciento (30 %) de los votos de los socios.

3.6 **Votación.**

(a) **Cantidad de votos.** Los Propietarios de unidades tendrán el derecho de emitir un voto por cada Unidad que posean. El voto por una Unidad no podrá ser divisible.

(b) **Mayoría de votos.** Las leyes aprobadas por una mayoría de los votantes presentes, ya sea en persona o mediante un poder de representación, en una reunión donde se obtuvo

un quórum, será vinculante para todos los Propietarios de unidades para todos los objetivos, salvo que la ley, la Declaración, los Artículos o estos Estatutos indiquen lo contrario.

(c) **Socio votante.** Si una Unidad es propiedad de una sola persona, el derecho de esa persona a votar se establecerá mediante el registro de socios. Si una Unidad es propiedad de más de una persona, esas personas (incluidos los cónyuges) decidirán, entre ellos, a quién deben emitir el voto de la Unidad. En el caso de que esas personas no puedan decidirse, no se emitirá ningún voto. Se asumirá que la persona que emite el voto para una Unidad tiene la autoridad para hacerlo, a menos que el Presidente o la Junta Directiva sean notificados de otro modo. Si una Unidad es propiedad de una organización, asociación, fideicomiso u otra entidad, la persona autorizada para emitir el voto para la Unidad será designada por medio de un certificado firmado por el miembro adecuado de una organización, por el socio general de una asociación o por el fideicomisario de un fideicomiso y será presentada ante el Secretario de la Asociación. No es necesario que dicha persona sea un Propietario de la Unidad. Aquellos certificados tendrán vigencia hasta que sean revocados o hasta sean reemplazados por un certificado subsiguiente o hasta que haya un cambio en la titularidad de la Unidad involucrada. El certificado que designa a la persona autorizada para emitir un voto para una Unidad podría ser anulado por cualquier propietario de un registro de un interés indivisible de la Unidad. Si un certificado que designa a la persona autorizada para emitir un voto para una Unidad para el cual se requiere un certificado no se encuentra en el registro o ha sido anulado, no se tendrá en cuenta el voto considerado para dicha Unidad para determinar si se obtuvo el quórum ni para ningún otro objetivo, y la cantidad total de votos autorizados en la Asociación se reducirá, en conformidad, hasta que se presente dicho certificado.

3.7 **Representantes.** Los votos que se deben emitir en una reunión de socios de la Asociación pueden ser emitidos en persona o mediante un poder de representación. Salvo que esté autorizado por la Ley de condominios, los Propietarios de unidades no pueden votar mediante un poder de representación general, sino mediante poderes limitados que cumplan considerablemente con el formulario de poderes limitados aprobado por la División. Los poderes de representación limitados se podrán utilizar para emitir votos para: renunciar a o reducir las reservas, renunciar a los estados financieros, enmendar la Declaración, los Artículos o los Estatutos, o para cualquier otro asunto que requiera o permita un voto de los Propietarios de unidades. No se utilizará ningún poder de representación, limitado o general, para la elección de los socios de la Junta, a menos que la Ley de condominios lo permita. Los poderes de representación generales se pueden utilizar para otros asuntos que no requieran poderes limitados y también podrían utilizarse para votar los cambios no sustanciales en los elementos que requieren un poder de representación limitado. Un poder de representación puede ser generado por una persona autorizada para votar, pero solamente tendrá validez durante la reunión específica para la cual fue otorgado originalmente y cualquier reunión aplazada legalmente correspondiente. Un poder de representación no será válido bajo ningún concepto durante un período superior a 90 días posteriores a la fecha de la primera reunión para la cual fue asignado. Todos los poderes de representación podrán ser anulados en cualquier momento según los deseos de la persona que lleva a cabo la anulación. Un poder de representación deberá conferirse por escrito, con la firma de la persona autorizada para emitir el voto para la Unidad (como se describió anteriormente), para nombrar a la(s) persona(s) que votan

mediante un poder de representación y la persona autorizada para votar en nombre de dicha(s) persona(s), y se debe presentar ante el Secretario antes de la fecha programada para la reunión o antes de la fecha en que se aplazará la reunión. Cada poder de representación debe contener la fecha, el horario y el lugar de la reunión para la cual fueron asignados y, si es un poder de representación limitado, se deben establecer los asuntos sobre los cuales el titular del poder de representación puede votar y la manera en que el voto debe ser emitido. No existirá un límite en la cantidad de poderes de representación que una persona pueda tener, incluida la persona designada por el Promotor, si un poder de representación explícitamente designa, cualquier titular de un poder de representación podría designar, por escrito, un sustituto para que actúe en su nombre.

3.8 **Reuniones aplazadas.** Si alguna de las reuniones propuestas no se puede organizar porque no se obtuvo quórum, los socios presentes, ya sea en persona o mediante un poder de representación, pueden aplazar la reunión ocasionalmente hasta que se haya alcanzado el quórum, a condición de que se brinde un aviso de la nueva reunión programada de la manera requerida para los avisos de reunión. A excepción de lo mencionado anteriormente, los poderes de representación otorgados para las reuniones aplazadas tendrán validez para la nueva reunión programada, a menos que se anule por razones ajenas a la nueva fecha de la reunión.

3.9 **Orden del día.** Si se obtuvo quórum, el orden del día en las reuniones de socios anuales y, si procede, en las otras reuniones de socios será:

- (a) La Asociación recolectará los sobres que contengan papeletas de votación, y la Asociación deberá disponer de ellos en la reunión y de las papeletas de votación adicionales para ser distribuidas a los votantes idóneos que no hayan emitido sus votos. Luego, todas las papeletas de votación emitidas serán recolectadas.
- (b) Se convocará la reunión al orden del Presidente.
- (c) El Presidente asignará al coordinador de la reunión (no es necesario que sea un socio o directivo)
- (d) Se brindará una constancia de aviso de reunión o renuncia al aviso.
- (e) Se designarán los inspectores de la elección.
- (f) Se realizará el recuento de votos para los Directivos.
- (g) Se leerán o se renunciará a la lectura de las actas.
- (h) Se informarán los miembros.
- (i) Se informarán los comités.
- (j) Se hablará sobre los asuntos pendientes.

- (k) Se hablará sobre los nuevos asuntos.
- (l) Aplazamiento.

Dicho orden puede ser anulado en su totalidad o en parte mediante la indicación del coordinador.

3.10 **Actas de la reunión.** Las actas de las reuniones de los Propietarios de unidades se guardarán en un libro de actas para la revisión por parte de los Propietarios de unidades o sus representantes autorizados y los miembros de la Junta durante un plazo razonable. La Asociación conservará estas actas durante el tiempo especificado en la Ley de condominios.

3.11 **Incorporación de medidas sin una reunión.** Salvo disposición contraria a lo establecido en este documento, en la medida que sea legal, toda medida requerida o que podría establecerse en una reunión de socios especial o anual, podría adoptarse sin una reunión, sin un aviso previo y sin un voto, si se firmara un consentimiento escrito que establezca la medida adoptada por los socios (o las personas autorizadas para emitir el voto de los socios como se estableció en otras partes del documento) que debe contar con la cantidad mínima de votos necesarios para autorizar o tomar dicha medida en una reunión de socios, en donde todos los socios (o las personas autorizadas) con el derecho a votar estuvieran presentes y hayan votado. Para que sea eficaz, se debe evidenciar la medida mediante un consentimiento o más por escrito que describa la medida adoptada, fechado y firmado para la aprobación de parte de los socios que cuenten con la cantidad necesaria de votos y estén autorizados para votar sobre dicha medida y se deben enviar al Secretario de la Asociación o a otro agente autorizado de la Asociación. El consentimiento escrito no entrará en vigencia para adoptar la medida empresarial a la que se refiere el consentimiento, a menos que esté firmado por los socios que cuenten con la cantidad de votos necesaria para autorizar la medida en un plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha del primer consentimiento registrado y se envíe a la Asociación como se indicó anteriormente. Todo consentimiento por escrito podría ser revocado antes de la fecha en que la Asociación reciba la cantidad necesaria de consentimientos para autorizar la medida propuesta. La revocación no tendrá vigencia a menos que se exprese por escrito y hasta que se haya recibido por el Secretario de la Asociación u otro agente autorizado de la Asociación. En un plazo de diez (10) días posteriores a la obtención de dicha autorización mediante un consentimiento por escrito, se debe brindar un aviso a los socios que no hayan expresado su consentimiento por escrito. El aviso resumirá razonablemente las características materiales de la medida autorizada. Un consentimiento firmado en cumplimiento con lo antes mencionado tiene el efecto de un voto y se debe describir como tal en cualquier documento.

4. **Directores.**

4.1 **Asociación.** Los asuntos de la Asociación se regirán por una Junta constituida por no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directivos, el cual es el número exacto que se debe determinar ocasionalmente en la primera instancia en los Artículos, y en instancias posteriores, salvo que se indique lo contrario en este documento, luego del voto por mayoría

de los socios. Los directivos no podrán votar en las reuniones de la Junta mediante un poder de representación o mediante el voto secreto, salvo que los miembros se elijan por voto secreto.

4.2 **Elección de los directivos.** La elección de los directivos se llevará a cabo en la reunión anual de socios, salvo que se indique lo contrario en este documento. Salvo que se indique lo contrario en la Ley de condominios, la Asociación podrá enviar por correo o entregar a cada Propietario de la unidad autorizado para votar, un primer aviso de la fecha de la elección, como mínimo con catorce (14) días y como máximo con treinta y cuatro (34) días de anticipación a la elección programada. Todo Propietario de la unidad u otra persona idónea que desee ser candidato para la Junta debe brindar un aviso por escrito a la Asociación, como mínimo con cuarenta (40) días de anticipación a la elección programada. Como mínimo con catorce (14) días y como máximo con treinta y cuatro (34) días de anticipación a la elección, la Asociación debe enviar por correo o entregar un segundo aviso de la reunión de elección a todos los Propietarios de unidades autorizados para votar, junto con un cronograma y una papeleta de votación que debe nombrar a todos los candidatos. La elección de los directivos se debe realizar mediante una papeleta escrita o una terminal de votación. Las elecciones se decidirán por la mayoría de dichas papeletas y los votos emitidos. No existirá un requisito de quórum, sin embargo, al menos el 20 por ciento de los votantes idóneos deben emitir un voto con el fin de obtener una elección válida de los miembros de la Junta. No habrá una votación acumulativa.

A pesar de las disposiciones de la sección 4.2, una elección y una votación no serán obligatorias a menos que existan más candidatos que presenten avisos de intención de candidatura que vacantes existentes en la Junta.

4.3 **Vacantes y destitución.**

- (a) Salvo las vacantes que resulten de la destitución de los Directivos por parte de los socios, las vacantes en la Junta Directiva que se abran entre las reuniones anuales de socios se cubrirán por los Directivos restantes en cualquier reunión directiva, siempre que las vacantes para la dirección, a las cuales se designaron los Directivos por el Promotor, en cumplimiento con las disposiciones del párrafo 4.13 de este documento, se cubran por el Promotor sin la necesidad de convocar una reunión.
- (b) Los Directivos elegidos por los socios (que no sea el Promotor) podrán ser destituidos mediante el acuerdo de la mayoría de los intereses votantes de los socios en una reunión especial de socios convocada para el objetivo o mediante el acuerdo por escrito firmado por la mayoría de los intereses votantes. La vacante en la Junta Directiva creada para tal fin se cubrirá en cumplimiento con los procedimientos especificados en la Ley de condominios.
- (c) Salvo disposición contraria a lo establecido en este documento, hasta que la mayoría de los Directivos se hayan elegido por los socios, que no sea el Promotor del Condominio, ni los Directivos principales de la Asociación ni los Directivos que los sustituyan, ni los Directivos designados por el Promotor, estarán sujetos a la destitución por los socios, que no sea el Promotor. Los Directivos principales y los

Directivos que los sustituyan podrán ser destituidos y reemplazados por el Promotor sin la necesidad de convocar una reunión.

- (d) Si una vacante en la Junta Directiva resulta en la incapacidad de obtener un quórum de directivos en conformidad con estos Estatutos, todo Propietario podría aplicar al tribunal de circuito dentro de la jurisdicción a la que pertenece el Condominio para gestionar los asuntos de la Asociación en cumplimiento con los procedimientos especificados en la Ley de condominios.

4.4 **Mandato.** Salvo que se estipule lo contrario en este documento, la duración del servicio de cada Directivo se extenderá hasta la próxima reunión anual de socios y, posteriormente, hasta que su sucesor sea debidamente elegido y haya asumido el cargo, o hasta que se destituya de la manera mencionada en otra parte de este documento. A pesar de lo mencionado anteriormente, todo Directivo designado por el Promotor se desempeñará a discreción del Promotor y podría ser destituido y reemplazado por el Promotor en cualquier momento.

4.5 **Reunión organizacional.** La reunión organizacional de los Directivos elegidos y designados recientemente se llevará a cabo en un plazo de diez (10) días posteriores a la elección o designación. Los Directivos que convocan la reunión organizacional deben brindar con al menos dos (2) días de anticipación el aviso correspondiente que especifique el horario y el lugar de la reunión y deben publicar en un lugar visible un aviso de reunión durante cuarenta y ocho (48) horas continuas previas a la reunión.

4.6 **Reuniones.** Las reuniones de la Junta Directiva se llevarán a cabo en el horario y el lugar que determine, ocasionalmente, la mayoría de los Directivos. Un aviso de las reuniones se debe brindar a cada Directivo, personalmente o por correo o teléfono y serán enviados, al menos, con tres (3) días de anticipación a la fecha de la reunión. Las reuniones de la Junta Directiva y cualquier Comité correspondiente, en donde exista un quórum de los socios de ese Comité, estarán abiertas a todos los Propietarios de unidades.

El derecho de asistir a estas reuniones incluye en derecho a hablar en las reuniones sobre todos los temas asignados en el cronograma. La Asociación podría adoptar normas razonables que establezcan la frecuencia, la duración y el modo de las declaraciones. Un aviso adecuado de estas reuniones, en donde se especifiquen y se identifiquen los asuntos del cronograma, se debe publicar en un lugar visible en la Propiedad de condominio, al menos, durante cuarenta y ocho (48) horas continuas previas a la reunión, excepto que ocurra una urgencia. Los asuntos no incluidos en el aviso de reunión podrían tratarse durante una medida de urgencia por, al menos, la mayoría más uno de los miembros de la Junta. Esta medida de urgencia se comunicará y ratificará en la próxima reunión habitual de la Junta. A pesar de lo mencionado anteriormente, un aviso por escrito de cualquier reunión de la Junta, donde se considerarán las evaluaciones especiales en casos donde no hay una urgencia o las enmiendas a las normas relacionadas con el uso de la unidad, se enviará o entregará a todos los Propietarios de unidades o se publicará en un lugar visible de la Propiedad de condominio como mínimo con catorce (14) días de anticipación a la reunión. La evidencia del cumplimiento de estos catorce (14) días del aviso tendrá validez mediante una declaración jurada ejecutada por la persona que brinda el aviso y presentada

ante los registros oficiales de la Asociación. Las reuniones especiales de los Directivos se podrán convocar por el Presidente y se deben convocar por el Presidente o el Secretario mediante un pedido por escrito de un tercio (1/3) de los Directivos o donde lo requiera la Ley de condominios.

4.7 **Renuncia al aviso.** Todo Directivo puede renunciar a recibir un aviso de reunión antes o después de la reunión y esta renuncia se considerará como equivalente a la recepción debida por dicho Directivo. La asistencia de cualquier Directivo a una reunión consistirá en la renuncia al aviso de dicha reunión, y en la renuncia al derecho de objetar el lugar de la reunión, el horario de la reunión o el modo en que se convocó u organizó, salvo cuando el Directivo afirme, al comienzo de la reunión o al llegar a la reunión, cualquier objeción respecto de los asuntos porque la reunión no fue convocada u organizada legalmente.

4.8 **Quórum.** Un quórum en las reuniones de Directivos está constituido por la mayoría de personas de toda la Junta Directiva. Las leyes aprobadas por la mayoría de aquellos presentes en una reunión donde exista un quórum consistirán en las leyes de la Junta Directiva, salvo cuando se requiera específicamente una aprobación de un número mayor de Directivos por parte de la Declaración, los Artículos y estos Estatutos.

4.9 **Reuniones aplazadas.** Si en cualquier reunión propuesta de la Junta Directiva no existe un quórum, la mayoría de aquellos presentes podría aplazar la reunión ocasionalmente hasta que se haya obtenido un quórum, siempre que se brinde un aviso de la nueva reunión programada según se requiere a continuación.

4.10 **Litisconsorcio en la reunión mediante la aprobación y desaprobación de las actas.** El litisconsorcio de un Directivo en la medida de una reunión al firmar y concurrir en las actas de dicha reunión consistirá en la aprobación o desaprobación, según sea el caso, de parte de ese Directivo de los asuntos tratados en la reunión. Un Directivo puede presentar por escrito su conformidad o disconformidad con las medidas adoptadas en la reunión, donde ese Directivo no haya participado. Esta conformidad o disconformidad no podrá utilizarse como un voto a favor o en contra de la medida adoptada y no podrá usarse para los fines de obtener un quórum.

4.11 **Coordinador moderador** El coordinador moderador en la reunión de Directivos será el Presidente (quien podría designar a otro Propietario de la unidad para presidir).

4.12 **Comités.** Por resolución, la Junta podría también crear Comités y designar personas para esos Comités con los derechos y obligaciones que la Junta considere recomendables.

4.13 **Salvedad.** Salvo disposición contraria a lo establecido en estos Estatutos, la Junta consistirá de tres directivos durante el período en que el Promotor tenga la autoridad para designar la mayoría de los Directivos, como se estipula más adelante. El Promotor tendrá el derecho a designar todos los miembros de la Junta Directiva hasta que los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, obtengan el quince (15 %) por ciento o más de las Unidades que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación. Cuando los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, obtengan el

quince (15 %) por ciento o más de las Unidades que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación, los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, tendrán el derecho a elegir como mínimo un tercio (1/3) de los miembros de la Junta Directiva. Los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, tienen el derecho a elegir como mínimo una mayoría de los miembros de la Junta Directiva: (a) tres años después de que el cincuenta (50 %) por ciento de las Unidades, que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación, se hayan facilitado a los compradores; (b) tres meses después de que el noventa (90 %) por ciento de las Unidades, que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación, se hayan facilitado a los compradores; (c) cuando todas las Unidades que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación se hayan completado, algunas de ellas se hayan facilitado a los compradores y ninguna otra se ofrezca para la venta por el Promotor durante la actividad comercial habitual; (d) cuando algunas de las unidades se hayan facilitado a los compradores y ninguna otra esté en construcción o se haya ofrecido para la venta por el Promotor durante la actividad comercial habitual, o (e) siete (7) años después de registrar la Declaración del Condominio en los registros públicos, lo que suceda primero. El Promotor tiene el derecho (pero no está obligado) a elegir, al menos, un (1) miembro de la Junta Directiva, siempre y cuando el Promotor tenga para la venta, durante la actividad comercial habitual, el cinco (5 %) por ciento de las Unidades que se pondrán en funcionamiento, en última instancia, por la Asociación.

El Promotor puede ceder el control de la Asociación a los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, antes de dichas fechas, a su total discreción, provocando que todos los Directivos designados renuncien y convoquen una Reunión especial de la obligación de la Unida, de los Propietarios de la Unidad para elegir a los Directivos y asumir el mando de la Asociación. Siempre que se brinde a los Propietarios de unidades un aviso de la decisión del Promotor de, al menos, sesenta (60) días, que provoque la renuncia de los designados, ni el Promotor ni las personas designadas serán responsables, bajo ningún punto de vista, de dichas renunciaciones, incluso si el Propietario de la Unidad, que no sea el Promotor, se niega a o no puede asumir el mando.

En un plazo de setenta y cinco (75) días posteriores a que los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, tengan el derecho de elegir un miembro de la Junta Directiva, o antes si el Promotor eligió acelerar dicho evento antes mencionado, la Asociación convocará y brindará un aviso de reunión de los Propietarios de unidades con un mínimo de sesenta (60) días de anticipación para elegir dicho(s) miembro(s) de la Junta Directiva.

En el momento en que los Propietarios de unidades, que no sea el Promotor, eligen una mayoría de los miembros de la Junta Directiva de la Asociación, el Promotor renunciará al mando de la Asociación y entregará a la Asociación toda propiedad de los Propietarios de unidades y de la Asociación que tenga o controle el Promotor, según se especifica en la Ley de condominios. Como máximo noventa (90) días posteriores a dicho evento, el Promotor entregará todos los registros financieros según lo requieren la Ley de condominios.

5. Facultades de la Junta.

5.1 **Atribuciones y obligaciones.** La Junta Directiva tendrá los derechos y

obligaciones necesarios para la administración de los asuntos de la Asociación y puede contar con todas las leyes, mediante los miembros de la Asociación adecuados, en la ejecución de dichos derechos, salvo aquellas leyes que por ley, la Declaración, los Artículos y estos Estatutos, no se puedan delegar a la Junta Directiva por los Propietarios de unidades. Tales poderes y obligaciones de la Junta Directiva incluyen, sin limitación (excepto según se limite en el presente documento), lo siguiente:

- (a) Operación y mantenimiento de todos los Elementos comunes y la Propiedad de la asociación.
- (b) Determinación de los gastos requeridos para la operación de la Asociación y el Condominio.
- (c) Contratación y despido del personal necesario para el mantenimiento y la operación de los Elementos comunes y la Propiedad de la asociación.
- (d) Adopción y enmienda de las normas y reglamentos relativos a los detalles de
- (e) Mantenimiento de las cuentas bancarias en nombre de la Asociación y designación de las firmas requeridas para eso.
- (f) Compra, arrendamiento u adquisición por otros medios de títulos o intereses sobre la propiedad en nombre de la Asociación, o su representante, para el uso y beneficio de sus miembros. El poder de adquirir propiedad personal puede ser ejercido por la Junta y el poder de adquirir bienes inmuebles podrá ser ejercido según se describe en el presente documento y en la Declaración.
- (g) Compra, arrendamiento u adquisición por otros medios de Unidades u otra propiedad incluyendo, pero sin limitación, Unidades con ejecución hipotecaria u otras ventas judiciales, en nombre de la Asociación, o su representante.
- (h) Venta, arrendamiento, hipoteca u otras operaciones relacionadas con las Unidades adquiridas, subarrendamiento de las Unidades alquiladas por la Asociación o su representante.
- (i) Organización de corporaciones y asignación de personas para actuar como representantes de la Asociación en la adquisición de títulos o en el arrendamiento de Unidades u otras propiedades.
- (j) Obtención y revisión de seguros para la Propiedad del condominio y la Asociación.
- (k) Ejecución de reparaciones, agregados y mejoras, o modificaciones, a la Propiedad del condominio y la Propiedad de la asociación, reparaciones y restauraciones de la Propiedad del condominio y la Asociación, según las disposiciones de la Declaración, después del daño o la destrucción provocada por un incendio u otros accidentes, o como resultado de la condena judicial, los

procedimientos de expropiación u otra acción.

- (l) La Asociación puede aceptar un certificado de cumplimiento de un contratista en electricidad o electricista con licencia como evidencia de cumplimiento de las Unidades de condominio con el código de seguridad y contra incendios vigente.
- (m) Implementación de las obligaciones de los Propietarios de unidades, asignación de ganancias y gastos, y toma de otras medidas que se consideren necesarias y adecuadas para la administración razonable del Condominio.
- (n) Imposición de multas contra los Propietarios adecuados de las unidades por la violación de las normas y reglamentos establecidos por la Asociación para gobernar el comportamiento de dichos Propietarios. No se impondrá ninguna multa a menos que se haya dado notificación razonable y oportunidad de una audiencia al Propietario afectado de la Unidad y, si aplica, a su inquilino, invitado o licenciatario. Ninguna multa excederá el monto más alto permitido por la Ley de condominios ocasionalmente.
- (o) Solicitud de préstamos en nombre de la Asociación o el Condominio cuando sea requerido en conexión con la operación, cuidado, conservación y mantenimiento de los Elementos comunes o la adquisición de bienes inmuebles, y la concesión de créditos hipotecarios y/o garantías reales sobre las propiedades de la Asociación.
- (p) Contrataciones para la administración y el mantenimiento de la Propiedad del condominio y la Asociación, y autorización de un agente de administración (que podría ser un afiliado del Desarrollador) para asistir a la Asociación en la ejecución de sus poderes y obligaciones al realizar funciones tales como: la presentación de propuestas, la recolección de Contribuciones, la preparación de registros, la aplicación de las reglas y el mantenimiento, reparación y reemplazo de los Elementos comunes y Propiedad de la asociación con fondos facilitados por la Asociación para tales fines. La Asociación y sus agentes retendrán, sin embargo, en todo momento, los poderes y obligaciones otorgadas por la Declaración, los Artículos, estos Estatutos y la Ley, incluyendo, por no limitándose a, la elaboración de Contribuciones, la promulgación de reglas y la ejecución de contratos en nombre de la Asociación.
- (q) Autorización, según su criterio, de los Propietarios de unidades u otras personas para usar partes de los Elementos comunes de la Propiedad de la asociación para fiestas y reuniones privadas, imponiendo cargos razonables por dicho uso privado.
- (r) Ejercicio de (i) todos los poderes específicamente establecidos en la Declaración, los Artículos, estos Estatutos y la Ley, (ii) todos los poderes correlativos a ello, y (iii) todos los demás poderes de una corporación sin fines

de lucro de Florida.

- (s) Concertación de contratos con, creación o asociación para creación de distritos especiales de impuestos, consejos conjuntos y similares.
- (t) Respuesta a los reclamos de los Propietarios de unidades según todos los requerimientos de la ley aplicable.
- (u) La Asociación tendrá el poder limitado de transmitir una parte de los elementos comunes a una autoridad de condena con el fin de proporcionar servidumbres de servicios públicos, expansión del derecho de paso u otros fines públicos, ya sea negociados o como resultado de procedimientos de expropiación forzosa.

6. **Oficiales.**

6.1 **Oficiales ejecutivos.** Los oficiales ejecutivos de la Asociación serán un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario (ninguno de los cuales necesitan ser Directores), todos los cuales serán elegidos por la Junta Directiva y que pueden ser despedidos perentoriamente en cualquier reunión por acuerdo de la mayoría de los Directores. Una persona puede desempeñar más de un cargo, excepto que el Presidente no puede ser también Secretario. Ninguna persona puede firmar un instrumento o tomar medidas en la capacidad de más de un cargo. La Junta Directiva debe elegir ocasionalmente tales otros oficiales y designar sus poderes y obligaciones según lo considere necesario o apropiado para administrar los asuntos de la Asociación. Los oficiales, que no sean los representantes del Desarrollador, deben ser Propietarios de unidades (o representantes autorizados de los Propietarios de unidades de corporaciones, asociaciones y fideicomisos)

6.2 **Presidente.** El Presidente debe ser el principal oficial ejecutivo de la Asociación. Él o ella tendrán todos los poderes y obligaciones que suelen conferirse al cargo de presidente de una asociación.

6.3 **Vicepresidente.** El Vicepresidente ejercerá los poderes y cumplirá con las obligaciones del Presidente en su ausencia o en caso de discapacidad. Él o ella también asistirán al Presidente y ejercerán otros poderes y cumplirán con otras obligaciones que correspondan a la oficina del Vicepresidente de una asociación y según lo requiera el Director o el Presidente.

6.4 **Secretario.** El Secretario conservará las actas de todos los procedimientos de los Directores y los miembros. El Secretario se ocupará de dar todas las notificaciones a los miembros y Directores, así como de otras notificaciones requeridas por la ley. El Secretario tendrá a su cargo la custodia del sello de la Asociación y lo estampará en los instrumentos que requieran el sello cuando se hayan firmado debidamente. El Secretario mantendrá todos los registros de la Asociación, excepto los del Tesorero, y cumplirá con todas las demás obligaciones que correspondan al cargo de secretario de una asociación y según lo requieran los Directores o el Presidente.

6.5 **Tesorero.** El Tesorero tendrá a su cargo la custodia de todas las propiedades de la Asociación, incluyendo los fondos, los valores y la evidencia del endeudamiento. El

Tesorero mantendrá los libros de contabilidad de la Asociación según las prácticas adecuadas de contabilidad, las cuales, junto con la justificación de documentos, estarán a disposición de la Junta Directiva para su evaluación en tiempos razonables. El Tesorero presentará un informe de tesorería a la Junta Directiva en intervalos razonables y cumplirá con todas las demás obligaciones que correspondan al cargo de tesorero de una asociación y según lo requieran los Directores o el Presidente. Todo el dinero y los demás efectos de valor se guardarán para el beneficio de la Asociación en los depósitos que sean designados por la mayoría de la Junta Directiva.

6.6 **Personas designadas por el Desarrollador.** Ningún oficial designado por el Desarrollador puede ser despedido excepto según se dispone en la sección 4.3 (c) de este documento y según la ley.

7. **Compensación.** Ni los Directores ni los oficiales recibirán compensación por sus servicios como tales, pero esta disposición no impide que la Junta Directiva contrate a un Director u oficial como empleado de la Asociación, ni excluye la concertación de contratos con un Director u oficial para brindar un servicio a la Asociación.
8. **Renuncias.** Cualquier Director u Oficial puede renunciar a su cargo en cualquier momento con la presentación de una renuncia escrita que se entregará al Presidente o al Secretario, y que entrará en efecto en el momento de su recepción, a menos que se especifique una fecha posterior en dicha renuncia, en cuyo evento la renuncia entrará en vigencia a partir de esa fecha, a menos que se la anule. No se requiere la aceptación de una renuncia para que sea efectiva. El traspaso de todas las Unidades poseídas por un Director u Oficial (que no sea ninguna de las personas designadas por el Desarrollador o un oficial que no esté obligado a ser Propietario de unidades) constituirá una renuncia escrita de dicho Director u Oficial.
9. **Administración fiscal.** Las disposiciones para la administración fiscal de la Asociación que se establecieron en la Declaración y en los Artículos se suplementarán con las siguientes disposiciones:

9.1 **Administración fiscal.** El año fiscal de la Asociación coincidirá con el año calendario a menos que la Junta Directiva indique lo contrario según su criterio.

9.2 **Presupuesto.**

- (a) **Aprobación por la Junta: Rubros:** La Junta Directiva preparará, ocasionalmente y por lo menos una vez al año, un presupuesto para la Asociación (donde se detallen todas las cuentas y rubros de gastos, y se incluyan al menos todos los artículos requeridos por la Ley de condominios), determinará la cantidad de Contribuciones que deben pagar los Propietarios de unidades para cumplir con los gastos de la Asociación y asignará y evaluará tales gastos con los Propietarios de unidades según las disposiciones de la Declaración. Además, si la Asociación mantiene elementos comunes limitados con un costo compartido solo entre aquellos con derecho a usar los elementos comunes limitados, el presupuesto o un cronograma adjunto en el presente mostrará los montos presupuestados por ello. Además de los gastos anuales de operación, el presupuesto incluirá cuentas de reserva para los gastos de inversión y el mantenimiento diferido (en la medida requerida por la ley). Las reservas no

serán necesarias si los miembros de la Asociación determinan, por mayoría de votos en una reunión de miembros debidamente convocada, que un año fiscal específico no proporcionará reservas o las reservas serán menores que las indicadas en el presente documento. Antes de la transferencia del control de la Asociación a los Propietarios de unidades que no son el Desarrollador, el Desarrollador puede votar para no exigir las reservas por los primeros dos (2) años de operación de la Asociación, después de lo cual las reservas solo podrían exonerarse o reducirse con el voto de la mayoría de los interesados, que no sean el Desarrollador, en una reunión de la Asociación debidamente convocada. Si se ha convocado una reunión de Propietarios de unidades para no aplicar o reducir las reservas, y dicho resultado no se logra o no se alcanza el quórum, las reservas entrarán en vigencia como se incluyeron en el presupuesto. Figures

La aprobación de un presupuesto por la Asociación implicará el cumplimiento de los requisitos establecidos de aquí en adelante:

(i) **Notificación de reunión.** Se enviará por correo o se entregará en mano una copia del presupuesto propuesto de los Gastos comunes a cada Propietario de unidades, no menos que catorce (14) días antes de la reunión de la Junta Directiva en la cual se considerará el presupuesto, junto con una notificación de dicha reunión donde se indique el día, la hora y el lugar de ella.

(ii) **Reunión de membresía especial** Si dentro de los veintiún (21) días posteriores a la aprobación de la Junta Directiva de un presupuesto que requiere Contribuciones de los Propietarios de unidades por cualquier año que exceda el ciento quince por ciento (115 %) de las Contribuciones del año precedente, como se define de aquí en adelante, con la solicitud escrita de diez por ciento (10 %) de los Propietarios de unidades, se realizará una reunión especial de Propietarios de unidades dentro de los sesenta (60) días de la entrega de dicha solicitud a la Junta Directiva. Cada Propietario de unidades recibirá una notificación de la mencionada reunión con catorce (14) días de anticipación como mínimo, que se le entregará en mano o se le enviará por correo. En la reunión especial, los Propietarios de unidades deberán considerar y aprobar un presupuesto. La aprobación de dicho presupuesto requiere el voto de Propietarios de no menos que cincuenta por ciento (50 %) de todas las Unidades (incluyendo las Unidades poseídas por el Desarrollador). Si se ha convocado una reunión de Propietarios de unidades como se ha descrito y no se ha alcanzado un quórum o no se ha aprobado un presupuesto sustituto por los Propietarios de unidades, entrará en vigencia el presupuesto aprobado por la Junta Directiva según el cronograma.

(iii) **Determinación del monto del presupuesto.** Al determinar si un presupuesto requiere Contribuciones de los Propietarios de unidades por cualquier año que exceda el ciento quince por ciento (115 %) de las Contribuciones del año precedente, se excluirán de los cálculos las provisiones autorizadas para las reservas razonables realizadas por la Junta Directiva con respecto a la reparación o reemplazo de la Propiedad del condominio o con respecto a los gastos anticipados de la Asociación, que no se prevé que se realicen de forma normal o anual, y se excluirán de dichos cálculos las Contribuciones para las mejoras de la Propiedad del condominio.

- (b) **Aprobación por membresía.** En el caso de que la Junta Directiva sea incapaz de aprobar un presupuesto por el año fiscal según los requerimientos de la Sección 9.2 (a) arriba mencionada, la Junta Directiva podrá convocar una reunión especial de los Propietarios de unidades con el fin de considerar y aprobar el mencionado presupuesto, reunión que deberá convocarse y llevarse a cabo de la forma indicada en la mencionada subsección para dichas reuniones especiales, o proponer un presupuesto por escrito a los miembros y, si dicho presupuesto es aprobado por los miembros, mediante la ratificación de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, se convertirá en el presupuesto para dicho año.

9.3 **Contribuciones.** Las Contribuciones de los Propietarios de unidades para la porción de los rubros del presupuesto deberán realizarse anualmente para el año fiscal aplicable por lo menos veinte (20) días previos al año para el que se realizan las Contribuciones. Dichas Contribuciones deberán pagarse en cuotas del mismo valor, por anticipado, el primer día de cada mes (o en cada trimestre según la elección de la Junta) del año para el que se realizan las Contribuciones. Si las Contribuciones anuales no se realizan según lo requerido, se supondrá que las Contribuciones se hicieron por el monto de las últimas Contribuciones anteriores, y las cuotas mensuales (o trimestrales) de dichas Contribuciones vencerán en cada fecha de pago de la cuota hasta que se modifiquen las Contribuciones enmendadas. En el caso de que las Contribuciones anuales demuestren ser insuficientes, el presupuesto y las Contribuciones pueden ser enmendados en cualquier momento por la Junta Directiva, sujeto a las disposiciones de la Sección 9.2 del presente documento, si corresponde. Contribuciones impagas por la porción restante del año fiscal para el cual se realizan las Contribuciones modificadas, en tantas cuotas iguales como meses completos (o trimestres) quedan del año fiscal a partir de la fecha de dichas Contribuciones modificadas, y cada cuota mensual (o trimestral) deberá pagarse el primer día del mes (o trimestre), comenzando el primer día del próximo mes (o trimestre) subsiguiente. Si solo queda un mes (o trimestre) parcial, las Contribuciones modificadas deberán pagarse con la próxima cuota normal en el año siguiente, a menos que la Junta indique lo contrario en su resolución.

9.4 **Contribuciones especiales.** Pueden exigirse Contribuciones especiales como se indica en la Declaración y estas deberán pagarse en la forma requerida por la Junta Directiva de la Asociación en la notificación de dichas Contribuciones. Los fondos recaudados en virtud de una Contribución especial se usarán para el propósito o propósitos específicos establecidos en la notificación de aprobación de los mismos. Sin embargo, al completarse

dichos propósitos específicos, el excedente de esos fondos se considerará como un Excedente Común, y podría, según el criterio de la Junta, devolverse a los Propietarios de unidades o aplicarse como crédito para futuras Contribuciones.

9.5 **Depósito.** El depósito de la Asociación será el banco o bancos del Estado de Florida que se designe ocasionalmente por los Directores y en el que se depositará el dinero de la Asociación. La extracción de dinero de estas cuentas deberá realizarse solo con cheques firmados por personas autorizadas por los Directores.

9.6 **Cargos por retrasos y aceleración de las cuotas por defecto.**

Las Contribuciones y las cuotas de las mismas que no se hayan pagado dentro de los diez (10) días de la fecha debida acumularán interés en la tasa más alta permitida por la ley desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago. Además del interés mencionado más arriba, la Asociación podría cobrar una tarifa administrativa por retraso, cuyo monto que no exceda el monto indicado en la Ley de condominios (que podría modificarse ocasionalmente) sobre las Contribuciones y cuotas de las mismas que no se hayan pagado en fecha. Como derecho adicional y subsanación de la Asociación, ante el incumplimiento del pago de las Contribuciones indicado anteriormente y después de presentar un reclamo de derecho de retención y una notificación escrita con cuarenta y cinco (45) días de anticipación al Propietario pertinente, la Asociación podría declarar que las cuotas de las Contribuciones para lo que resta del año presupuestario deberán acelerarse y que dicho monto será de esta forma inmediatamente debido y exigible.

9.7 **Bonos de fidelidad.** La Asociación obtendrá y mantendrá los seguros adecuados o los bonos de fidelidad de todas las personas que controlan o desembolsan fondos de la Asociación. La póliza de seguro o bono de fidelidad debe cubrir el máximo de los fondos que estarán bajo la custodia de la Asociación o su administrador en un momento dado. Como se usa en este párrafo, el término "personas que controlan o desembolsan fondos de la Asociación" incluye, pero no se limita a, aquellos individuos autorizados a firmar cheques y el Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación. La Asociación deberá cubrir el costo de los bonos.

9.8 **Registros e informes contables** La Asociación mantendrá registros contables en el Estado, según las prácticas contables normalmente usadas en asociaciones similares. Los registros estarán abiertos para que los Propietarios de unidades o sus representantes autorizados puedan inspeccionarlos en momentos razonables y se suministrarán resúmenes escritos anualmente, como mínimo. Los registros incluirán, pero no se limitarán a: (a) un registro de todos los recibos y gastos, y (b) una cuenta para cada Unidad donde se indique el nombre y domicilio postal actual del Propietario de la Unidad, el monto de las Contribuciones, las fechas de vencimiento y los montos que se deben pagar de las Contribuciones. Cada Propietario de unidades recibirá anualmente resúmenes escritos de los registros que se describen en la cláusula (a) mencionada, en la forma y manera especificadas a continuación.

Dentro de los noventa (90) días posteriores a la finalización del año fiscal, o anualmente en una fecha que establecerá la Junta, la Asociación preparará y completará, o contratará a una persona para la preparación y realización de, ya sea, (a) un informe financiero completo de los recibos y gastos actuales del año fiscal previo, o (b) un conjunto completo de informes

financieros para el año fiscal precedente, preparados según los principios contables generales, a menos que la División adopte normas alternativas, en cuyo caso se seguirán dichas normas; o (c) otros informes financieros según sean requeridos por la Sección 718.111 (13) de los Estatutos de Florida para el año fiscal previo. La Junta enviará esta información por correo o la facilitará por entrega personal a cada Propietario de unidades dentro de los veintiún (21) días posteriores a que el informe financiero final haya sido completado por la Asociación o haya sido recibido de un tercero, pero no más tarde que ciento veinte (120) días después de la finalización del año fiscal.

El informe mostrará los montos de los recibos por cuenta y las clasificaciones de los recibos, así como los montos de los gastos por cuenta y las clasificaciones de los gastos, lo cual incluye, si aplica, pero no se limita a, lo siguiente:

- (a) Costos de seguridad;
- (b) Honorarios y gastos profesionales y administrativos;
- (c) Impuestos;
- (d) Costos de las instalaciones recreativas;
- (e) Gastos por recolección de basura y servicios públicos;
- (f) Gastos por el cuidado del césped/jardín;
- (g) Costos de mantenimiento y reparación del edificio;
- (h) Costos de seguros;
- (i) Gastos administrativos y de salarios; y
- (j) Reservas por gastos de capital, mantenimiento diferido y cualquier otra categoría por la que la Asociación mantiene una cuenta o varias cuentas de reserva.

9.9 **Aplicación de los pagos.** Todos los pagos realizados por un Propietario de unidades se aplicarán según se indica en estos Estatutos y en la Declaración o según sea determinado por la Junta.

9.10 **Notificación de reuniones.** La notificación de cualquier reunión para considerar las Contribuciones de los Propietarios de unidades por cualquier razón, deberá incluir específicamente un enunciado que indique que se considerarán las Contribuciones y la naturaleza de dichas Contribuciones.

10. **Lista de Propietarios de unidades.** Cada Propietario de unidades enviará a la Asociación una copia de la escritura u otro documento que demuestre tu titularidad. La Asociación guardará dicha información. La Asociación podrá confiar en la exactitud de dicha información para todos los fines hasta que se notifiquen los cambios por escrito, según se indica anteriormente. Solo los Propietarios de unidades que estén registrados a la fecha del envío de una notificación de reunión que requiere su voto podrán recibir dicha notificación y votar en la reunión, a menos que antes de la reunión otros Propietarios presenten la evidencia pertinente de su interés y renuncien por escrito a la notificación de dicha reunión, según se indica anteriormente.
11. **Reglas parlamentarias.** Excepto cuando sean específicamente o implícitamente anuladas por el presidente de una reunión (ya sea de los miembros o los directores), las Reglas de Orden de Robert (última edición) gobernarán la conducta en las reuniones de la Asociación en tanto no estén en conflicto con la Ley de condominios, la Declaración, los Artículos o estos Estatutos, y a condición de que no se realice una lectura estricta o técnica de las mencionadas Reglas de Robert con el fin de frustrar la voluntad de las personas que participan adecuadamente de la mencionada reunión.
12. **Enmiendas.** Excepto en el caso de que se indique lo contrario en la Declaración, estos Estatutos podrán modificarse de la siguiente manera:
 - 12.1 **Notificación.** Se incluirá una nota con el tema de la enmienda cuando se envíe la notificación de una reunión en la que se considerará una enmienda propuesta.
 - 12.2 **Adopción.** Podría proponerse una resolución para la adopción ya sea por la mayoría de la Junta Directiva o por no menos que un tercio (1/3) de los miembros de la Asociación. Los Directores y los miembros que no estén presentes o no estén representados en la reunión donde se considere la enmienda podrán expresar su aprobación o desaprobación por escrito en un documento que se entregará al Secretario en el momento de la reunión o previo a ella. Este acuerdo o desacuerdo no podrá usarse como voto a favor o en contra de la acción tomada y no puede usarse con el propósito de crear un quórum. Los miembros solo pueden votar en persona o mediante un representante las acciones tomadas en una reunión de Propietarios de unidades.
 - 12.3 **Salvedad.** No se adoptarán enmiendas que pudieran eliminar, modificar, perjudicar, reducir o afectar adversamente de alguna forma los derechos, beneficios, privilegios o prioridades garantizadas o reservadas para el Desarrollador o los acreedores hipotecarios de las Unidades sin el consentimiento del mencionado Desarrollador y los acreedores hipotecarios en cada instancia. No se realizarán enmiendas que sean contrarias a los Artículos o la Declaración. Ninguna enmienda a esta sección será válida.
 - 12.4 **Ejecución y registro.** Se adjuntará una copia de cada enmienda a un certificado que acredite que la enmienda fue debidamente adoptada como enmienda de estos Estatutos, y este certificado deberá ser ejecutado por el Presidente o el Vicepresidente y avalado por el Secretario o Secretario Asistente de la Asociación con las formalidades de una escritura, o por el Desarrollador únicamente, si la enmienda se ha adoptado en conformidad con las

disposiciones de la Declaración que permiten dicha acción por parte del Desarrollador. La enmienda entrará en vigencia cuando el certificado y una copia de la enmienda se hayan registrado en los registros públicos del condado de Miami-Dade con una identificación en la primera página de la enmienda del Libro y Página Oficial de Registros de los mencionados registros públicos donde se ha registrado la Declaración.

13. **Registros oficiales.** Los registros oficiales de la Asociación deberán mantenerse en la oficina de la Asociación o en otra ubicación dentro del estado que designe la Junta Directiva. Los registros oficiales de la Asociación estarán abiertos para que cualquier miembro de la Asociación o su representante autorizado puedan inspeccionarlos en períodos razonables según los requerimientos de la Ley de condominios. El derecho de inspeccionar los registros incluye el derecho de hacer u obtener copias, a un costo razonable, si lo hubiera, del miembro de la Asociación. La Asociación podría adoptar reglas razonables respecto del tiempo, ubicación, notificación y manera de registrar las inspecciones y el copiado.
14. **Disputas.** Sin limitar cualquier otro medio de subsanación que podría aplicarse en derecho o equidad, aquellas disputas que están gobernadas por los procedimientos de arbitraje obligatorias y no vinculantes, según se especifica en la Sección 718.1255, de los Estatutos de Florida, serán gobernadas por los procedimientos establecidos de aquí incluidos.
15. **Construcción.** Siempre que el contexto lo permita, el singular deberá incluir al plural, el plural deberá incluir al singular y el uso de cualquier género implicará la inclusión de todos los géneros.
16. **Levendas.** Las leyendas aquí presentes se han insertado por razones de conveniencia y como referencia, y no definen en forma alguna ni limitan el alcance de estos Estatutos o la intención de ninguna disposición de los mismos.

Lo anterior se adoptó como los Estatutos de SOUTH POINTE COVE CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC., una corporación sin fines de lucro bajo las leyes del Estado de Florida, a partir del 16 día de Octubre ,2004.

APROBADO:
