

C0682823  
6/22/2000 10:48:07  
BK: 6166 PG: 0696-0714  
95.00 DOC FEE: 0.00  
CAROL SHYDER  
ADAMS COUNTY

DECLARACIÓN ENMENDADA Y REFORMULADA  
DE PACTOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES

PARA

SUBDIVISIÓN PRAIRIE VIEW

DECLARACIÓN ENMENDADA Y REFORMULADA  
DE PACTOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES

PARA

SUBDIVISIÓN PRAIRIE VIEW

LA PRESENTE DECLARACIÓN MODIFICADA Y RESTAURADA se realiza en la fecha que se indica a continuación por PRAIRIE VIEW HOMEOWNERS ASSOCIATION, INC. una sociedad sin ánimo de lucro de Colorado (la "Asociación").

CONSIDERACIONES

El declarante, Kaufman, Jensen y Small, una corporación de Colorado, sometió una propiedad real ubicada en el condado de Adams, Colorado, más particularmente descrita como:

Una subdivisión de una parte de las Secciones 30 y 31, Township 3 South, Range 64 West of the 6th P.M., Condado de Adams, Colorado

("Bienes Inmuebles") a la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones para la Subdivisión Prairie View, tal como se inscribió en los registros de bienes inmuebles del Condado de Adams, Colorado en la Recepción No. B167509, Libro 2295, Página 160, el 21 de noviembre de 1978, cuya Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones también se estableció en su totalidad en las páginas 2 y 3 de Prairie View P.U.D., P.U.D. No. 214, Recepción No. B158810 inscrita en los registros de la propiedad inmobiliaria del Condado de Adams, Colorado, el 3 de octubre de 1978 (la "Declaración Original");

Los Propietarios dentro de la Comunidad Prairie View desean enmendar y reafirmar esta Declaración Original; y

Como se requiere en el Párrafo 29 de la Declaración Original, el sesenta por ciento (60%) de los propietarios de Lotes dentro de la Comunidad de Prairie View han dado su consentimiento a la modificación y reformulación de la Declaración Original.

**AHORA, POR LO TANTO**, a partir de este día 19 de abril de 2000, todos los convenios, condiciones, reservas y restricciones que afectan a los Bienes Inmuebles se consolidan, modifican y reformulan, independientemente de si se establecen en el P.U.D. de Prairie View o en la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones para Prairie View Subdivision, de la siguiente manera:

## **Artículo I. DEFINICIONES**

Cada término de esta Declaración tendrá el significado especificado o utilizado en la Ley, a menos que se defina de otro modo en esta declaración.

"**Ley**" significará la Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado, C.R.S. §38-33.3-101, et seq, tal como se aplica a las comunidades de interés común creadas antes del 1 de julio de 1992.

"**Artículos de Incorporación**" significará y se referirá a los Artículos de Incorporación para la Asociación de Propietarios de Prairie View, ya que pueden ser modificados de vez en cuando.

"**Asociación**" significará y se referirá a la Asociación de Propietarios de Prairie View, o sus sucesores y cesionarios.

"**Estatutos**" significara y se referira a los Estatutos de la Asociacion de Propietarios de Prairie View, ya que pueden ser modificados de vez en cuando.

"**Áreas Comunes**" significara y se referira a todos los bienes muebles e inmuebles, en su caso, propiedad o mantenidos por la Asociación para el uso y disfrute común de los Propietarios, o arrendados, controlados, o de otra manera adquiridos por la Asociación en beneficio de los Propietarios.

"**Cuota(s) de Gastos Comunes**" incluirá cargos por mora, honorarios de abogados, multas e intereses cobrados por la Asociación.

"**Comunidad**" significara los Bienes Inmuebles sujetos a esta Declaración y los Propietarios de los Lotes sujetos a esta Declaración.

"**Declaración**" significará esta Declaración Enmendada y Reiterada de Convenios, Condiciones y Restricciones para la Subdivisión Prairie View, según sea enmendada periódicamente.

**"Documentos de Gobierno"** significara los Artículos de Incorporación, los Estatutos, la Declaración, y las reglas y regulaciones de la Comunidad de Prairie View, como sea enmendado.

**"Mejora(s)"** significará cualquier edificio, cerca, pared u otra estructura; cualquier adición exterior a, o cambio o alteración a, cualquier edificio, cerca, pared u otra estructura; cualquier paisajismo que altere el flujo natural del agua.

**"Lote"** significará y se referirá a cualquier parcela de terreno que figure en cualquier mapa de subdivisión registrado de las propiedades, con la excepción de las Zonas Comunes.

**"Propietario"** significara y se referira al propietario registrado, ya sea una o mas personas o entidades del titulo simple de cualquier lote que sea parte de la Propiedad pero excluyendo a aquellos que tengan dicho interes meramente como garantia para el cumplimiento de una obligacion. Los propietarios serán Miembros de la Asociación.

**"Bienes Inmuebles"** o "Propiedad" significara los bienes inmuebles descritos en el Considerando 1, anterior, y los bienes adicionales que se agreguen posteriormente, de conformidad con la autoridad establecida en esta Declaración, los Artículos de Incorporación, y los Estatutos de la Comunidad, junto con todas las servidumbres, derechos y pertenencias y los edificios y mejoras erigidas o que se erigirán sobre ellos.

**"Cuotas del Sistema de Agua"** significara aquellas cuotas impuestas por el consumo de agua y mantenimiento, reparación, reemplazo y mejora del sistema de agua propiedad y operado por la Asociación para el uso y disfrute común de los Miembros.

## **Artículo II. LA ASOCIACIÓN Y SUS MIEMBROS**

### **Sección 2.01 Membresía**

Cada persona que es un propietario de registro de un interés de cuota registrada en cualquier lote que está sujeto a esta declaración será un miembro de la Asociación, incluidos los vendedores de contrato. La membresía será inherente y no podrá separarse de la propiedad de cualquier lote. La membresía podrá ser transferida únicamente a la venta o gravamen del Lote y entonces, únicamente al comprador del Lote. El único requisito para ser socio es ser propietario de un lote. Cuando más de una persona sea propietaria de un lote, todas ellas serán miembros. Habrá un voto por lote.

### **Sección 2.02 Propósitos generales y poderes de la Asociación**

La asociación, a través de su Consejo de administración, deberá realizar funciones y administrar la comunidad de Prairie View como se establece en la presente declaración a fin de promover

los intereses de los propietarios de la comunidad como miembros de la asociación. Se considerara que todos los Propietarios han asentido, ratificado y aprobado dicha designación y administración. La Asociación tendrá todo el poder necesario o deseable para efectuar dichos propósitos.

### **Sección 2.03 Autoridad de la Asociación**

Los asuntos de negocios de la Comunidad de Prairie View serán administrados por la Junta Directiva. La Asociación se registrará por la presente declaración, sus artículos de incorporación y estatutos,

las normas y reglamentos adoptados por la Junta, y el Colorado Common Interest Ownership Act (C.R.S. § 38-33.3-101, et seq.), **en la medida en que se aplica a las comunidades creadas antes del 1 de julio de 1992.**

### **Sección 2.04 Indemnización**

En la medida permitida por la ley, cada funcionario y director de la Asociación deberá ser y es por la presente indemnizado por los propietarios y la Asociación contra todos los gastos y responsabilidades incluyendo honorarios de abogados, razonablemente incurridos por o impuestos sobre ellos en cualquier procedimiento como parte del negocio de la Asociación a la que pueden ser parte, o en la que pueden verse involucrados, por razón de cualquier solución de los mismos, si son o no un funcionario o director de la Asociación en el momento en que se incurren en dichos gastos; salvo en los casos en que dicho directivo o administrador sea juzgado culpable de mala conducta intencionada o de mala conducta en el desempeño de sus funciones; siempre que, en caso de acuerdo, la indemnización se aplique únicamente cuando el Consejo apruebe dicho acuerdo por ser en el mejor interés de la Asociación.

### **Sección 2.05 Limitación de responsabilidad**

**En la medida máxima permitida por la ley, el Consejo de administración, y cualquier otro comité o cualquiera de sus miembros, no será personalmente responsable ante cualquier propietario u otra persona por cualquier daño, pérdida o perjuicio sufrido o reclamado a causa de cualquier decisión, aprobación o desaprobación de los planes o especificaciones (ya sea defectuoso o no), curso de acción, acto, inacción, omisión, error, negligencia, o similares realizados de buena fe y que el Consejo de administración, o dichos comités o funcionarios razonablemente creían que dentro del ámbito de sus respectivas funciones.**

### **Sección 2.06 Derechos y obligaciones implícitos**

La Asociación podrá ejercer cualquier derecho o privilegio expresamente otorgado a la Asociación en los Documentos de Gobierno, y cualquier otro derecho o privilegio razonablemente implícito de la existencia de cualquier derecho o privilegio otorgado a la

Asociación bajo los Documentos de Gobierno o razonablemente necesario para efectuar cualquier derecho o privilegio. La Asociación deberá cumplir con todos los deberes u obligaciones implícitos en las disposiciones expresas de los Documentos de Gobierno o necesarios para satisfacer razonablemente cualquiera de dichos deberes u obligaciones.

### **Artículo III. CONVENIO DE CUOTAS DE GASTOS COMUNES**

#### **Sección 3.01 Creación de Gravamen de la Asociación y Obligación Personal de Pagar Cuotas de Gastos Comunes.**

- a) Cada Propietario de Lote acuerda pagar a la Asociación las Cuotas de Gastos Comunes anuales y otras cuotas impuestas por la Asociación, por la aceptación de una escritura de un Lote dentro de la Comunidad, ya sea que se exprese o no en dicha escritura u otra transmisión. Las Cuotas incluirán Cuotas de Gastos Comunes, Cuotas del Sistema de Agua, cuotas, cargos, recargos, honorarios de abogados, multas e intereses cobrados por la Asociación.
- b) Las Cuotas serán obligación personal del Propietario de dicho Lote en el momento en que la cuota u otros cargos se hicieron o se vencieron. La obligación personal de pagar cualquier cantidad vencida a la Asociación no pasará a un sucesor en título a menos que sea expresamente asumido por ellos.
- c) Las Cuotas de Gastos Comunes anuales de la Asociación y otras cuotas impuestas por la Asociación serán un cargo a cada Lote y será un gravamen continuo sobre el Lote contra el cual se haga dicha cuota o cargo. Si alguna Cuota es pagadera a plazos, la cantidad total de la Cuota es un gravamen desde el momento en que el primer plazo se venza, y la Asociación tendrá el derecho de acelerar todos los plazos desde la fecha en que un plazo se venza.
- d) Ningún Propietario de Lote podrá quedar exento de la responsabilidad del pago de las cuotas por renuncia al uso o goce de los Elementos Comunes o por abandono del Lote contra el cual se hacen las cuotas.
- e) Todas las Cuotas deberán ser pagadas en las cantidades especificadas en la imposición de las mismas, y no se permitirán compensaciones o reducciones de las mismas por ninguna razón incluyendo, sin limitación, cualquier reclamación de que la Asociación o la Junta no esta ejerciendo apropiadamente sus obligaciones y facultades bajo esta Declaración.

**Sección 3.02 Cuota Anual/Inicio de Cuota de Gastos Comunes La Cuota de Gastos Comunes** podrá realizarse anualmente contra todos los Lotes y se basará en el presupuesto anticipado de la Asociación de los requerimientos de efectivo necesarios para proveer la administración y desempeño de sus obligaciones durante dicho año de cuota, incluyendo el establecimiento de un fondo de reserva para la reparación a largo plazo, reemplazo y mejora de las Áreas Comunes.

El presupuesto, o un resumen del mismo, y la convocatoria a la asamblea en la que se aprobará el presupuesto, se presentarán a los Propietarios de Lotes de conformidad con los requisitos de notificación establecidos en los Estatutos, según se modifiquen periódicamente, para su ratificación dentro de los treinta (30) días posteriores a la adopción del presupuesto propuesto por la Junta Directiva. El presupuesto podrá ser vetado por votos de Propietarios que representen la mayoría de los votos de la Asociación en la asamblea establecida en la convocatoria. A menos que el presupuesto sea vetado, se considerará aprobado. Las modificaciones al presupuesto aprobado se harán conforme a los procedimientos de ratificación descritos en esta sección.

Las Cuotas de Gastos Comunes vencerán y serán pagaderas en cuotas mensuales, trimestrales o anuales, o de cualquier otra manera, según lo determine la Junta Directiva. La omisión o falta de la Junta Directiva para imponer la evaluación de gastos comunes para cualquier período no se considerará una renuncia, modificación o una liberación de los propietarios de lote de su obligación de pagar.

### **Sección 3.03 Evaluaciones del sistema de agua**

Evaluaciones del sistema de agua se basará en el consumo medido de agua utilizado por cada lote y los costos y gastos necesarios o convenientes para operar, mantener, reparar, reemplazar y mejorar el sistema de agua. El Consejo de administración tendrá la autoridad para establecer una cuota mensual mínima por el uso del agua y una tarifa por cada mil galones u otros incrementos de uso, que incluirá los costes de funcionamiento y mantenimiento, reparación, sustitución y mejora de todos los pozos de agua, bombas, tuberías, conducciones, bocas de incendios e instalaciones de distribución, junto con sus accesorios; establecer un fondo de reserva para la reparación, reemplazo y mejora de las instalaciones del sistema de agua; pagar salarios, sueldos, impuestos, costos de seguros y gastos administrativos relacionados con el sistema de agua; y otros fines que sean necesarios y adecuados para la operación, mantenimiento, reparación, reemplazo y mejora del sistema de agua de Prairie View. Las Cuotas del Sistema de Agua no estarán sujetas a la aprobación del presupuesto establecida anteriormente. Las Cuotas del Sistema de Agua se cobrarán de la manera proscrita en este Artículo. La Asociación tiene el derecho adicional de cortar el suministro de agua a un Lote por falta de pago de las Cuotas del Sistema de Agua.

### **Sección 3.04 Cuotas por Incumplimiento**

Todas las multas monetarias impuestas en contra de un propietario conforme a los documentos de gobierno, o cualquier gasto de la asociación que es la obligación de un propietario, o que se incurre por la asociación en nombre del propietario conforme a los documentos de gobierno será una evaluación de incumplimiento y se convertirá en un gravamen contra el lote de dicho

propietario que puede ser ejecutado o de lo contrario recogidos como se establece en el presente artículo. Notificación de la cantidad y fecha de vencimiento de dicha Cuota por Incumplimiento deberá ser enviada al Propietario sujeto a dicha Cuota con treinta (30) días naturales antes de la fecha de vencimiento.

### **Sección 3.05 Efecto de la Falta de Pago de Cuotas**

- a) Cualquier Cuota, cargo o cuota prevista en esta Declaración, o cualquier mensualidad u otra cuota de la misma, que no sea pagada en su totalidad dentro de los diez (10) días naturales posteriores a la fecha de vencimiento de la misma, según lo establecido por la Junta, devengará intereses a la tasa de interés que se determine de vez en cuando por la Junta, sin exceder la tasa de interés máxima permitida por la ley. Adicionalmente, la Asociación podrá imponer un cargo razonable por mora según lo determine la Junta Directiva.
- b) La falta de pago dentro de los treinta (30) días naturales de la fecha de vencimiento causara que la cantidad total de la Cuota de Gastos Comunes de dicho Propietario por el resto de ese año fiscal sea inmediatamente vencida y pagadera a opción de la Junta. La Asociación podrá iniciar una acción legal o de equidad, o ambas, en contra de cualquier Propietario de Lote personalmente obligado a pagar cualquier Cuota vencida, cargos o cuotas, o mensualidades u otros pagos de las mismas, y también podrá proceder a ejecutar su gravamen en contra del Lote de dicho Propietario.
- c) Una acción legal o de equidad por parte de la Asociación en contra de un Propietario de Lote para recuperar una sentencia monetaria por cuotas, cargos u honorarios no pagados, o mensualidades u otros pagos de los mismos, podrán ser iniciados y perseguidos por la Asociación sin ejecutar, o de cualquier manera renunciar, al derecho de retención de la Asociación.
- d) El embargo o intento de embargo por parte de la Asociación de su gravamen no se considerará para detener o de otra manera excluir a la Asociación de posteriormente volver a ejecutar o intentar ejecutar su gravamen para cualquier evaluación posterior, cargos o cuotas, o mensualidades u otros plazos de los mismos, que no son totalmente pagados a su vencimiento. La Asociación tendrá el poder y el derecho de ofertar o comprar cualquier Lote en una ejecución hipotecaria u otra venta legal, y adquirir y mantener, arrendar, hipotecar, votar los votos de la Asociación inherentes a la propiedad de los mismos, transmitir o de otra manera tratar con los mismos. Si se presenta una acción de embargo para ejecutar cualquier gravamen de avalúo, y un Propietario de Lote abandona o deja vacante su Lote, la Junta podrá tomar posesión y rentar dicho Lote o solicitar el nombramiento de un síndico para el Lote sin previo aviso al Propietario del Lote. Los derechos de la Asociación estarán expresamente subordinados a los derechos de cualquier tenedor de un Interés de Seguridad de Primer Gravamen como se establece



en su escritura de fideicomiso o hipoteca (incluyendo cualquier cesión de rentas), en la medida permitida por la Ley.

### **Sección 3.06 Prioridad de Gravamen**

El gravamen de la Asociación bajo esta Sección es anterior a todos los demás gravámenes y gravámenes sobre un Lote excepto: (1) gravámenes y gravámenes registrados antes del registro de la Declaración; (2) un interés de seguridad de primer gravamen sobre el Lote (excepto lo permitido por la Ley con respecto a la prioridad de gravamen limitada permitida a la Asociación); y (3) gravámenes por impuestos de bienes raíces y otros gravámenes gubernamentales o cargos contra el Lote. Esta sección no afecta la prioridad de los gravámenes de mecánicos o materiales. El gravamen de la Asociación bajo este Artículo no esta sujeto a la disposición de una exención de vivienda como lo permite la ley Estatal o Federal. La venta o traspaso de cualquier Lote no afectara el gravamen de dichas cuotas o cargos excepto que la venta o traspaso de cualquier Lote conforme a la ejecución de cualquier primer gravamen de Interés de Seguridad, o cualquier procedimiento en lugar del mismo, incluyendo escritura en lugar de ejecución, o cancelación o confiscación solo extinguirá el gravamen de los cargos de evaluación como lo establece la Ley Estatal aplicable. Dicha venta, transferencia, ejecución hipotecaria, o cualquier procedimiento en lugar de ejecución hipotecaria, o cancelación o confiscación no eximirá a ningún Lote de la responsabilidad continua por cualquier cargo de evaluación que se venza posteriormente, ni del gravamen del mismo.

## **Artículo IV. APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA/REVISIÓN DE DISEÑO**

**Sección 4.01 Aprobación Requerida de Mejoras y Cambios Exteriores** Ningún edificio, cerca, muro u otra estructura, incluyendo estructuras que alberguen ganado, será erigido o construido sobre un Lote o la Propiedad, ni se harán adiciones, alteraciones u otros cambios al exterior de las estructuras construidas sobre los Lotes hasta que los planos y especificaciones de la adición, alteración o cambio propuesto hayan sido presentados tanto al Comité de Revisión Arquitectónica como a la Junta Directiva, y aprobados por escrito por el Comité de Revisión Arquitectónica. Los planos presentados deberán mostrar la naturaleza, tipo, forma, altura, materiales, ubicación y color de la adición, alteración o cambio propuesto.

### **Sección 4.02 Respuesta y Comunicación**

El Comité de revisión arquitectónica responderá por escrito a todas las presentaciones y reenvíos de planos realizados conforme a este Artículo, dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción y proporcionará una copia de dicha correspondencia al Consejo de administración. La aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica se considerará otorgada si no se toma una decisión aprobando o negando la presentación o nueva presentación dentro de

este periodo de treinta (30) días a menos que el Comité de Revisión Arquitectónica haya notificado al Propietario que solicita la aprobación la necesidad de información adicional sobre la presentación o nueva presentación dentro del plazo de treinta (30) días. Todas las comunicaciones y presentaciones deberán ser dirigidas al Comité de Revisión Arquitectónica y enviadas por correo al Comité de Revisión Arquitectónica a la dirección de la Asociación o entregadas en mano al Secretario de la Asociación.

#### **Sección 4.03 Recurso ante la Junta Directiva**

Cualquier decisión del Comité de Revisión Arquitectónica podrá ser apelada ante la Junta Directiva por una parte afectada notificando por escrito a la Junta Directiva y al Comité de Revisión Arquitectónica dentro de los treinta (30) días siguientes a la emisión de una decisión por parte del Comité de Revisión Arquitectónica. El Consejo de Administración revisará la decisión del Comité de Revisión Arquitectónica y emitirá una decisión por escrito confirmando, revocando o confirmando, en parte, y revocando, en parte, la decisión del Comité de Revisión Arquitectónica dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de la notificación de la intención de apelar. El Consejo de Administración podrá celebrar una audiencia junto con el recurso a su entera discreción. La decisión del Consejo de Administración será definitiva.

#### **Sección 4.04 Responsabilidad**

Ni el Comité de Revisión Arquitectónica ni ningún miembro del mismo ni el Consejo Directivo ni ningún miembro del mismo será responsable ante la Asociación o ante cualquier Propietario o ante cualquier otra persona por cualquier pérdida, daño o lesión que surja de o de cualquier manera relacionada con el desempeño de las obligaciones respectivas del Comité de Revisión Arquitectónica o del Consejo Directivo conforme a esta Declaración a menos que se deba a mala conducta intencional o mala fe del Comité de Revisión Arquitectónica o sus miembros o del Consejo Directivo o sus miembros, según sea el caso. El Comité de Revisión Arquitectónica no será responsable de revisar, ni su aprobación de cualquier plano o especificación se considerará aprobación del mismo desde el punto de vista de seguridad estructural, solidez de ingeniería o conformidad con los códigos de construcción, zonificación u otros.

#### **Artículo 4.05 Estructura del Comité**

El Comité de revisión arquitectónica estará compuesto por tres (3) miembros nombrados por el Consejo de administración o, en caso de que no se nombre un Comité, por el Consejo de administración. Los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica prestarán sus servicios a voluntad del Consejo y podrán ser destituidos con o sin causa. Los miembros del Comité de revisión arquitectónica ejercerán sus funciones sin remuneración; no obstante, los miembros del Comité podrán ser reembolsados por los gastos razonables en que incurran en el desempeño de sus funciones.

#### **Sección 4.06 Directrices de diseño**

El Comité de revisión arquitectónica podrá proponer directrices de diseño para su adopción por el Consejo de administración. Dichas directrices de diseño podrán ser adoptadas por el Consejo de Administración, a su entera discreción, con el fin de aclarar los pactos existentes.

#### **Sección 4.07 Restricciones de construcción**

- a) Solar. Se podrán construir casas solares dentro de la subdivisión siempre y cuando el Comité de Revisión Arquitectónica apruebe el diseño y la ubicación de los sistemas colectores de calor.
- b) Árboles. Cada propietario de parcela está obligado a plantar al menos seis (6) árboles en el plazo de un (1) año desde la finalización de la construcción de la residencia en la parcela. Se recomienda plantar más árboles.
- c) Cercado. Se prohíben las vallas de alambre de espino. Cualquier otra cerca está sujeta a la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica.
- d) Mínimo de metros cuadrados. La vivienda principal deberá tener una superficie mínima en planta baja completamente cerrada dedicada a vivienda, excluyendo porches, terrazas y garaje, de 1.400 pies cuadrados; excepto cuando dicha vivienda principal sea de 1 1/2 ó 2 plantas, en cuyo caso el mínimo podrá reducirse a 1.000 pies cuadrados de superficie en planta baja, siempre que la superficie habitable total de 1 1/2 ó 2 plantas no sea inferior a 1.750 pies cuadrados.
- e) Retroceso. Ningún edificio debe estar ubicado en un Lote a menos de cincuenta (50) pies de la línea frontal del lote o a menos de veinticinco (25) pies de las líneas laterales y trasera del lote. El estacionamiento debe estar ubicado en el sitio y no se permite el estacionamiento en las calles públicas.
- f) Eliminación de aguas residuales. Las aguas residuales se eliminarán únicamente mediante un sistema séptico diseñado por un ingeniero cualificado con las dimensiones y la capacidad adecuadas y de un tipo aprobado por el Departamento de Salud de los Tres Condados o un servicio municipal aprobado, si está disponible. Ninguna fosa séptica o sistema de campo estará más cerca de cincuenta (50) pies de cualquier línea de lote de construcción, excepto con el consentimiento de los funcionarios de salud apropiados y el Condado y el Estado, y no se vaciará, descargará o permitirá el drenaje de aguas residuales, desechos, basura o escombros en cualquier cuerpo de agua en o adyacente a la Comunidad. Ningún retrete exterior o retretes serán permitidos en cualquier tracto en la Comunidad. Todas las instalaciones de retrete deben ser una parte de la residencia o el garaje y serán un tipo moderno de descarga y conectado con un sistema apropiado de tanque séptico.
- g) Análisis del suelo. El tipo de suelo presente en algunos Lotes puede no cumplir con los requisitos en cuanto a su capacidad para soportar campos de absorción estándar; por lo

tanto, pueden existir limitaciones de construcción. Los siguientes estudios deben ser obtenidos antes de que la construcción se lleve a cabo en cualquier Lote:

- 1) Un análisis del suelo de la cimentación realizado por un ingeniero de suelos cualificado; y
- 2) Informes de percolación para campos de absorción diseñados por un ingeniero cualificado.
  - h) Estructuras. No se erigirá, colocará ni permitirá que permanezca en ningún Lote ninguna estructura que no sea una vivienda unifamiliar privada junto con un garaje privado y un establo o cobertizo adecuado para caballos, para su uso en relación con dicha vivienda unifamiliar. No podrá haber más de una (1) vivienda por lote. Los lotes no podrán subdividirse. No se construirán edificios ni vallas en los caminos de herradura indicados en el plano. No se aprobarán estructuras residenciales con aspecto de caja sin desviaciones apreciables en la línea del tejado o la fachada.
  - i) Llanura aluvial. Hay una planicie de inundación de 100 años en la Comunidad Prairie View. La Asociación no permitirá que se construyan estructuras en la planicie de inundación. La Asociación no asume ninguna responsabilidad con respecto a cualquier construcción realizada en esta área o cualquier pérdida que ocurra por daños de inundación.

#### **Sección 4.08 Construcción**

La aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica será efectiva por un periodo de seis (6) meses. Si la construcción no ha comenzado dentro de este periodo de seis (6) meses, los planos y especificaciones deberán presentarse de nuevo al Comité de Revisión Arquitectónica para su aprobación. Una vez iniciada la construcción, deberá finalizarse en un plazo de doscientos setenta (270) días de calendario. Se puede obtener una prórroga del Comité de Revisión Arquitectónica, sujeta a los requisitos del Condado para la finalización de la construcción.

#### **Artículo V. RESTRICCIONES DE USO, ENAJENACIÓN Y OCUPACIÓN**

El Consejo de Administración será la parte adecuada para interpretar las restricciones de uso contenidas en estos Convenios Modificados de la Asociación.

#### **Sección 5.01 Uso residencial**

La Propiedad queda restringida a viviendas residenciales para uso residencial y usos relacionados con la conveniencia y disfrute de dicho uso residencial. Todos los edificios o estructuras erigidos en la Propiedad serán de nueva construcción y no se trasladarán de otros lugares a dichas instalaciones. No remolque, tienda de campaña, choza, garaje, granero, otras dependencias, o cualquier estructura de carácter temporal se utilizará en cualquier parte de los locales en cualquier momento como una residencia ya sea temporal o permanente.

### **Sección 5.02 Negocios**

Ninguna tienda, oficina u otro lugar de negocios de cualquier tipo y ningún hospital, sanatorio u otro lugar para el caso o el tratamiento de los enfermos o discapacitados, física o mentalmente; ni ningún teatro, salón u otro lugar de entretenimiento público será erigido o permitido en cualquiera de los lotes residenciales, o cualquier parte del mismo. Tampoco están permitidas las iglesias. Se permiten las actividades comerciales en el hogar que sean indetectables por la vista, el sonido, el olor o el ruido desde la calle, y que no impliquen visitas de clientes o consumidores ni la solicitud de negocios puerta a puerta dentro de la Comunidad de Prairie View.

### **Sección 5.03 Animales**

Ningún animal será criado o mantenido en cualquier lote con fines comerciales. Se permitirá un número razonable de animales domésticos, según lo determinado por el Consejo de administración. Todos los perros deben ser confinados a carreras o correas y no se les permite correr en libertad. Se permitirán caballos de acuerdo con las normas de zonificación del condado de Adams. Sin embargo, no se permitirán más de cuatro (4) caballos por lote, o un (1) caballo por acre, lo que sea mayor. Para evitar el pastoreo excesivo, el ganado se mantendrá en un pequeño corral que no supere el veinticinco (25%) por ciento del tamaño del Lote y sólo se le permitirá pastar ocasionalmente en la hierba autóctona restante. Será necesaria una alimentación suplementaria para mantener a los animales. Sólo se permitirán otros animales, que no sean mascotas domésticas, con la aprobación de la Junta Directiva y de conformidad con las normas de zonificación del Condado de Adams. Todos los establos, cobertizos, corrales y otras instalaciones para animales deberán mantenerse limpios y sin olores. Los propietarios deberán acatar todas las ordenanzas y reglamentos aplicables de la ciudad y el condado en relación con la tenencia y el control de animales domésticos. Cada propietario de un animal doméstico será financieramente responsable de cualquier daño causado por dicho animal doméstico.

### **Sección 5.04 Mantenimiento de los lotes**

Todos los lotes se mantendrán limpios y ordenados. Todos los tendederos, equipos, botes de basura, patios de servicio, pilas de madera o pilas de almacenamiento se mantendrán de manera que se oculten de la vista de los Lotes vecinos y las calles. Todos los desperdicios, basuras o desperdicios se retirarán regularmente de las instalaciones y no se permitirá que se acumulen en las mismas. El césped y la vegetación natural deberán mantenerse segados. No se almacenarán explosivos ni materiales o dispositivos volátiles o incendiarios en las instalaciones. En caso de que un Propietario no mantenga su Lote y las mejoras en el mismo de manera satisfactoria para la Junta Directiva, la Asociación, después de notificar y dar la oportunidad de una audiencia, tendrá el derecho de entrar a cualquier Lote con el propósito de reparar,

mantener y restaurar el Lote y el exterior de las mejoras erigidas en el mismo. El costo de dicho mantenimiento exterior se agregara y formara parte de la cuota de gastos comunes del Lote.

#### **Sección 5.05 Antena**

Toda colocación exterior o instalación de antena, antenas parabólicas y otros dispositivos de recepción sobre el aire menos de un metro de diámetro diseñado para la recepción de señales de vídeo dentro de la propiedad estará sujeta a las normas y reglamentos en la medida permitida por la ley federal. Dispositivos de más de un metro de diámetro y dispositivos de recepción de radio pueden instalarse sólo con la aprobación previa por escrito de la Junta Directiva o el Comité de revisión arquitectónica.

#### **Sección 5.06 Signos**

Ningún signo de publicidad o comercial, excepto uno de no más de seis (6) pies cuadrados por lote que contiene las palabras "Se vende" o "Se alquila", u otras vallas publicitarias se erigirá, colocado o permitido permanecer en cualquier lote, ni cualquier lote se utilizará en cualquier forma o para cualquier propósito que pueda poner en peligro la salud o irrazonablemente molestar al propietario de cualquier lote o cualquier residencia de los mismos. Ningún cartel deberá ser inusualmente brillante, dirigido hacia o dentro de las residencias vecinas, o contener bocinas, silbatos, campanas u otros dispositivos de sonido. Los letreros políticos que demuestren apoyo a un candidato o asunto en particular, letreros de temporada, letreros que muestren el número de la calle de la residencia y letreros de "no solicitar" o similares, que de otra manera cumplan con esta disposición, podrán ser erigidos conforme a las reglas y regulaciones razonables adoptadas por la Junta Directiva, las cuales podrán requerir la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica.

#### **Sección 5.07 Molestias y actividades peligrosas**

No se permiten molestias, actividades inseguras o peligrosas en la Comunidad, incluyendo pero no limitado a, descarga de armas de fuego, emisión de sonidos en decibelios irrazonablemente fuertes, almacenamiento de materiales peligrosos en cantidades superiores a las requeridas para uso doméstico normal, realización de actividades ilegales u ofensivas, y de otra manera emprender o realizar cualquier actividad que constituiría una molestia bajo la ley de Colorado. No se descargarán armas de fuego dentro de la Comunidad Prairie View. Por armas de fuego se entenderá rifles, escopetas, pistolas, cañones, explosivos, rifles de aire comprimido, pistolas de aire comprimido u otros dispositivos similares.

#### **Sección 5.08 Vehículos/Estacionamiento**

Todos los vehículos operativos deben ser registrados / licencia por el estado y la ley del condado. Ningún camino de entrada o calle del vecindario se utilizará para la reparación,

almacenamiento o reconstrucción de vehículos; todo ese trabajo se realizará en el garaje del propietario o de manera que no sea visible desde la calle. No se permitirá que ningún tipo de vehículo permanezca en la propiedad sin funcionar durante más de treinta (30) días al año. Cualquier vehículo que no muestre placas de matrícula y pegatinas de inspecciones de seguridad actuales y válidas, tal y como exige la legislación de Colorado, se considerará en "condiciones no operativas". Además, se prohíbe el uso de vehículos motorizados en caminos de herradura, terrenos de áreas recreativas o llanuras aluviales.

#### **Sección 5.09 Incendios**

No se permitirán fuegos abiertos dentro de la Comunidad Prairie View excepto en parrillas de barbacoa cerradas u otras estructuras según lo permitido por el Condado de Adams y según lo aprobado por el Comité de Revisión Arquitectónica.

#### **Sección 5.10 Pozos de petróleo y gas**

No se permitirá la perforación de petróleo o gas, operaciones de desarrollo de petróleo o gas, refinación de petróleo, canteras u operaciones mineras de cualquier tipo sobre o en cualquier Lote, ni se permitirán pozos de petróleo o gas, tanques, túneles, excavaciones minerales o pozos sobre o en cualquier Lote. No se erigirá, mantendrá ni permitirá en ningún Lote edificable ninguna torre de perforación ni ninguna otra estructura diseñada para la extracción de petróleo o gas natural. Tanques de propano que se utilizan para suministrar combustible a una residencia se permiten si camuflados por el edificio o paisajismo para no ser visible desde la calle.

#### **Sección 5.11 Servidumbres de servicios públicos**

Servidumbres y derecho de vías como se muestra en el plano registrado, o planos, por la presente se reservan en la comunidad de Prairie View para postes, cables, tuberías y conductos para la audiencia, iluminación electricidad, gas, teléfono, alcantarillado, agua o cualquier otro servicio de utilidad en beneficio de la comunidad de Prairie View, junto con el derecho de entrada y salida en cualquier momento con el fin de la posterior construcción y reparación.

#### **Sección 5.12 Normas y reglamentos**

En promoción de las disposiciones de la presente declaración, el Consejo de administración podrá adoptar normas y reglamentos relativos a y que rigen la Comunidad o cualquier parte del mismo, incluidas las sanciones por la infracción de los mismos, sujeto a la notificación y la oportunidad de una audiencia. El incumplimiento de cualquier norma o reglamento será una actividad nociva y ofensiva, constituyendo una molestia.

### **Artículo VI. SISTEMA DE AGUAS**

### **Sección 6.01 Sistema de agua de Prairie View**

La fuente de suministro para la Comunidad será pozos, junto con bombas, tuberías, tuberías principales y todas las instalaciones de distribución y accesorios a los mismos necesarios con el fin de hacer un suministro de agua potable a disposición de cada lote, con exclusión, sin embargo, la línea de servicio que se extiende desde las tuberías instaladas dentro de las calles en la Comunidad a los locales para ser servido. La titularidad de dicho sistema se transmitirá a la Asociación conforme a lo dispuesto más adelante. La línea de servicio que se extiende desde las tuberías instaladas dentro de las calles a los locales a ser servidos será propiedad y mantenido por el propietario del lote que recibe el servicio de la misma. La Asociación correrá con todos los gastos en que pueda incurrirse para cumplir con las órdenes legales de la oficina del Ingeniero del Estado de Colorado o

el Tribunal de Aguas de Colorado en relación con las operaciones del pozo de agua. El servicio de agua estará disponible del Sistema de Agua de Prairie View para el uso único y exclusivo de los miembros de la Asociación y no se pondrá a disposición de ninguna persona o propiedad ubicada fuera de la Comunidad ningún suministro de agua, sujeto al derecho de la Asociación de anexar propiedades adicionales a la Comunidad conforme a lo dispuesto en esta Declaración.

### **Sección 6.02 Medición y Evaluación del Sistema de Agua**

Se instalarán medidores en cada línea de servicio conectada a la tubería principal del Sistema de Agua de Prairie View. Dichos medidores deberán cumplir con las especificaciones establecidas por la Asociación y los costos del medidor y la instalación serán sufragados únicamente por el dueño de la propiedad servida. Los contadores se leerán periódicamente, a los intervalos que establezca el Consejo de Administración. El Consejo de Administración establecerá las Cuotas del Sistema de Agua en función del uso, incluyendo una cuota mínima o de reserva que comenzará en el momento en que la conexión de la vivienda se realice realmente al sistema, independientemente de si se ha consumido agua en las instalaciones durante el periodo de facturación. Las cuotas del sistema de agua deberán ser suficientes para cubrir los gastos de funcionamiento y mantenimiento de todas las instalaciones de agua pozos, bombas, tuberías, cañerías, bocas de incendio e instalaciones de distribución, junto con sus accesorios, necesarios para el funcionamiento del Sistema de Agua de Prairie View. Además, dichas Cuotas del Sistema de Agua serán suficientes para cubrir los sueldos, salarios, impuestos y gastos administrativos en los que pueda incurrir la Asociación para operar el Sistema de Agua. Las Cuotas del Sistema de Agua incluirán además una cantidad suficiente para proveer el establecimiento de un fondo de reserva para la reparación y reemplazo de las instalaciones del Sistema de Agua. Las Cuotas del Sistema de Agua podrán ser ajustadas periódicamente por el Consejo Directivo de la Asociación, en la medida en que dicho ajuste sea necesario para cubrir los gastos de operación y mantener una reserva adecuada para reparación y reemplazo. Las Cuotas del Sistema de Agua se cobrarán de la manera establecida en el Artículo 3 de esta Declaración.



### **Sección 6.03 Conexiones obligatorias**

Todos los servicios de agua potable dentro de la Comunidad se obtendrán del Sistema de Agua de Prairie View y de ninguna otra fuente, siempre y cuando haya un suministro adecuado disponible de dicho sistema.

### **Sección 6.04 Cuota de grifo**

Cada comprador de lote en el momento de la aceptación de una escritura a su lote deberá pagar una cuota de grifo que se establecerá por el Consejo de administración. No se hará ningún grifo al sistema de agua de Prairie View hasta que una cuota de grifo habrá sido recogida por la Asociación antes de la misma. Un grifo hecho sin el pago de tal honorario puede ser cortado en el principal por la Asociación o su autorizado representantes autorizados y el costo de dicho corte se cobrará al Propietario, constituirá un gravamen contra la propiedad y podrá hacerse cumplir y cobrarse como se estipula en el Artículo 3 de esta Declaración. Las cuotas de toma serán fijadas de tiempo en tiempo por el Consejo Directivo, en la medida que dicho ajuste sea necesario para cubrir los gastos de operación y mantener una reserva adecuada de reparación y reemplazo.

### **Artículo VII. SEGURO/INDEMNIZACIÓN**

La Asociación suscribirá todos los seguros necesarios para cubrir adecuadamente la Comunidad, el Sistema de Aguas, la Zona Común y la Junta Directiva, incluidos, entre otros, los seguros de responsabilidad civil, de riesgos o de propiedad. seguro de responsabilidad civil, de riesgos o de propiedad, fianza de fidelidad, directores y funcionarios, indemnización laboral y cualquier otro seguro que la Junta Directiva considere necesario o conveniente. La Asociación deberá obtener específicamente un seguro de responsabilidad general por un monto no menor a \$1,000,000 por ocurrencia y un seguro de riesgos o propiedad que cubra el valor total de reposición del Sistema de Agua y otras Áreas Comunes, sin deducción por depreciación y sin ningún requisito de coaseguro. Dicha cobertura de seguro se suscribirá a nombre de la Asociación y el producto de la misma será pagadero a la Asociación. Cualquier producto del seguro contra riesgos recibido por la Asociación derivado de pérdidas a las servidumbres u otras áreas para las cuales la Junta tenga responsabilidades de mantenimiento se aplicará al costo de reparación, reemplazo y/o reconstrucción de dichas áreas dañadas o destruidas a menos que por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los Propietarios hayan dado su consentimiento previo por escrito para el uso de dichos productos del seguro contra riesgos para otros fines.

### **Artículo VIII. INCUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONVENIO**

### **Sección 8.01 Quien Puede Hacer Cumplir**

La Asociación, el Comité de Revisión Arquitectónica o un Propietario podrán hacer cumplir las disposiciones de esta Declaración por cualquier procedimiento legal o de equidad en contra de cualquier persona o personas que violen o intenten violar cualquier disposición de esta Declaración, ya sea para restringir la violación y/o para recuperar daños, y por cualquier procedimiento legal o de equidad en contra de cualquier Lote del Propietario para hacer cumplir cualquier gravamen creado por esta Declaración. La omisión o falla de la Asociación para hacer cumplir cualquier término o condición de los Documentos Rectores en ningún caso se considerara una renuncia al derecho de hacerlo posteriormente. Las violaciones a la Declaración también podrán ser sujetas a sanciones y multas como se establece en las reglas y reglamentos adoptados por la membresía.

### **Sección 8.02 Aviso de Violación**

En caso de incumplimiento o negativa a cumplir estrictamente con cualquier disposición de esta Declaración, la Asociación o su agente deberá enviar por correo una notificación registrada con acuse de recibo a dicho infractor estableciendo la naturaleza de la violación. Dicha notificación deberá también indicar la acción requerida por el Propietario para subsanar la violación, el tiempo requerido para dicha acción y la naturaleza de la acción contemplada por la Asociación si la violación no es subsanada por el Propietario. Los Propietarios tienen el derecho de apelar y justa respuesta dentro del plazo especificado en la notificación. Cualquier acción tomada por la Asociación para corregir dicha violación será por cuenta y costo de dicho Propietario (incluyendo cualquier honorario de abogado incurrido en conjunto con la misma), y la Asociación deberá cobrar y evaluar, como se establece en el Artículo 3, a dicho Propietario por el costo total de la misma.

### **Sección 8.03 Violación de Convenios Crea Gravámenes**

Una violación a esta Declaración creara un gravamen en contra del Lote del Propietario. La Asociación podrá elegir preparar y registrar un Aviso de Gravamen con respecto a cada Aviso de Violación.

### **Sección 8.04 Cumplimiento del Convenio - Recursos**

Los recursos previstos en los documentos rectores para el cumplimiento de la presente declaración son acumulativos y la selección de menos de todos los métodos de aplicación no constituirá un elección de recursos para impedir otros métodos de aplicación posteriormente o simultáneamente.

### **Sección 8.05 Limitaciones a este Artículo**

Nada en este Artículo tiene la intención de limitar o contravenir, ni ninguna disposición del mismo será interpretada para limitar o contravenir, cualquier disposición apropiada de los Documentos Rectores.

## **Artículo IX. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Sección 9.01 Divisibilidad**

Cada una de las disposiciones de esta Declaración se considerará independiente y separable. Si cualquier disposición de esta Declaración o la aplicación de la misma a cualquier persona o circunstancia se considera inválida, la invalidez no afectará a otras disposiciones o aplicaciones de esta Declaración a las que se pueda dar efecto sin las disposiciones o aplicaciones inválidas.

### **Sección 9.02 Enmienda de la declaración por los propietarios de lote**

Las disposiciones de esta declaración se ejecutará con y obligar a la tierra y redundará en beneficio de la Asociación, o el propietario de cualquier lote sujeto a este documento, sus respectivos representantes legales, herederos, sucesores y cesionarios y continuará a perpetuidad hasta que se modifique. Esta Declaración podrá ser modificada con la aprobación del sesenta por ciento (60%) de los Propietarios de los Lotes. La modificación o revocación entrara en vigor al momento del registro en la oficina del Secretario y Registrador del Condado, de un certificado, estableciendo la modificación en su totalidad y certificando que la modificación ha sido aprobada como se establece anteriormente, y conteniendo el consentimiento y aprobación por escrito de la Asociación.

### **Sección 9.03 Anexiones**

La Asociación podrá anexar propiedad adicional en la comunidad con la aprobación del sesenta por ciento (60%) de los votos de los miembros y la aprobación de todos los propietarios de la propiedad que se pretende anexar mediante el registro de un acuerdo de anexión por escrito en los registros de propiedad real del Condado de Arapahoe, Colorado. Tras el registro de un acuerdo de anexión, la propiedad anexada estará sujeta a los términos, condiciones, servidumbres, servidumbres, beneficios y cargas establecidas en la presente declaración, incluida la obligación de pagar los gastos comunes y las evaluaciones del sistema de agua.

### **Sección 9.04 Interpretación**

Las disposiciones de esta Declaración se interpretarán liberalmente para efectuar sus propósitos de crear un plan uniforme para el desarrollo de los Lotes y de promover y efectuar los conceptos fundamentales como se establece en los considerandos de esta Declaración. Esta Declaración se interpretará y regirá conforme a las leyes del Estado de Colorado.

### **Sección 9.05 Impugnación de esta enmienda**

Todas las impugnaciones a la validez de las enmiendas deberán hacerse dentro de un (1) año después de la fecha o registro de este documento. Los convenios y restricciones de esta Declaración correrán con y obligarán a la tierra a perpetuidad.

### **Sección 9.06 No Renuncia**

Cualquier abstención o falta de aplicación de cualquier disposición de esta Declaración no operará como una renuncia de dicha disposición o de cualquier otra disposición de esta Declaración o de cualquier aplicación posterior de dicha disposición.

### **Sección 9.07 Conflicto de Disposiciones**

En caso de conflicto entre esta Declaración y los Artículos de Incorporación o los Estatutos, esta Declaración prevalecerá. En caso de conflicto entre el Acta Constitutiva y los Estatutos, prevalecerá el Acta Constitutiva.

[EL RESTO DE ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE]

EN FE DE LO CUAL, los abajo firmantes, siendo el Presidente y el Secretario de la Asociación de Propietarios de Prairie View, Inc. por medio de la presente certifican que la Asociación ha obtenido la aprobación por escrito de esta Declaración Modificada y Reformulada de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los Propietarios de Lotes dentro de la Comunidad de Prairie View, como se evidencia por instrumentos escritos archivados en los registros de la Asociación.

**PRAIRIE VIEW PROPERTY OWNERS ASSOCIATION, INC.**

By: *Robert A. Charleston*  
President

**ATTEST:**

*Dixie Turnquist*  
Secretary

STATE OF COLORADO            )  
  ) ss.  
COUNTY OF Adams            )

The foregoing Declaration was acknowledged before me by Robert A. Charleston, as President and by Dixie Turnquist, as Secretary, of Prairie View Property Owners Association, Inc., a Colorado nonprofit corporation, on this 19<sup>th</sup> day of April, 1999.

*[Signature]*  
Notary Public  
My commission expires: 19/30/2002

