



PLAZA DE LAS FUENTES
Condominium Association, Inc.
700 Ridenhour Circle
Orlando, FL 32809
Tel. 407-888-0733

Email: plazalasfuentescond@yahoo.com

REGLAS Y REGLAMENTO DE LA COMUNIDAD

Estimado dueño o residente:

Nos complace que haya elegido nuestro complejo como su nuevo hogar o inversión y le damos la bienvenida. Le solicitamos que se tome un tiempo para leer este documento, entenderlo y cumplirlo. Estas **Reglas y Regulaciones** deben seguirse para mantener la paz y la armonía entre todos los residentes. Esto también se aplica a los visitantes, quienes deben ser orientados por los residentes.

Proceso de Registro: [Al final se encuentra el costo por los servicios que deben ser pagados con giro postal o de gerente] No aceptamos pagos en efectivo.

- 1) Antes de la persona visitar a la Oficina, debe contactar al encargado de la propiedad que es la persona encargada de: (a) mostrarle la unidad, (b) informarle el precio de alquiler, (c) hacerle la pre-cualificación y (d) enviarle por correo electrónico los documentos para los inquilinos (*tenant kit*) para que lo entreguen completado, con los documentos y pago requeridos cuando visiten la Oficina.
- 2) Antes de que la persona pueda mudarse a nuestra comunidad, debe venir a la oficina para comenzar con el proceso de registro, que incluye leer y aceptar estas Reglas y Regulaciones de la Comunidad; autorización para verificación de antecedentes (financieros, criminales y desalojos), entre otros. Deberá proporcionar una identificación con foto actual emitida por el gobierno de los Estados Unidos. Este proceso de registro no tiene relación con ninguna negociación acordada con el propietario y no estamos involucrados en ninguno de los términos acordados en su contrato de arrendamiento. Antes de firmar el contrato de arrendamiento y mudarse, usted debe ser aprobado por la Junta Directiva de la Asociación.
- 3) Cualquier posible inquilino adicional que vaya a vivir en su unidad, debe someterse al mismo proceso de registro antes de mudarse. Si hay menores de edad, deben incluirse en la solicitud, pero no necesitarán pasar por la verificación de antecedentes. Si descubrimos que se ha mudado o que tiene personas que no han pasado por este proceso en su unidad, nos comunicaremos con la persona a cargo para que cumpla con el proceso. Si la persona a cargo no toma acción, referiremos el caso a los abogados para el debido proceso y todos los gastos se cargarán a la cuenta de la unidad.
- 4) Una vez que se ha completado el proceso de verificación de antecedentes, toda la información de contacto se mantiene confidencial en la oficina; no entregaremos copia de los resultados a la persona que se está sometiendo al proceso, ni a la persona a cargo de la unidad, ni al propietario. Una vez comenzado el proceso, el dinero no será devuelto, independientemente de los resultados. Durante este proceso, la Junta de Directores tiene la autoridad de aprobar o no aprobar al candidato sin tener que ofrecer explicación como establece la Declaración de Condominio.

Vehículos y Estacionamiento:

- 5) Todos los residentes deben tener sus vehículos registrados en la oficina una vez que haya sido aprobado para mudarse al complejo. Cualquier vehículo que estacione dentro del complejo durante más de 48 horas debe registrarse en la oficina. El **tiempo mínimo de contrato de arrendamiento es de 6 meses**, no se aceptan periodos vacacionales o mes a mes. Los permisos de estacionamiento de los vehículos se otorgan por un máximo de un año y el mismo debe renovarse anualmente, tan pronto como renueven sus contratos de arrendamiento.
- 6) Para el permiso de estacionamiento: (a) deberá traer su licencia, (b) copia del contrato de arrendamiento actualizado, (c) el registro del vehículo, (d) la tarjeta de acceso a la entrada y (e) el giro postal (Money order). Si su arrendador no le proporciona la tarjeta de acceso a la entrada, usted puede comprarla en la Oficina. **Ningún vehículo será registrado sin la tarjeta de acceso a la entrada**; está prohibido registrar dos vehículos con la misma tarjeta de acceso. Los permisos de estacionamiento temporero y visitante son gratuitos y no se otorgan en exceso de 30 días.
- 7) Está prohibido esperar que otro vehículo abra la puerta para ingresar al complejo o entrar al complejo por el área de salida. Los residentes con esta práctica serán multados con un mínimo de \$100.00.
- 8) Si el permiso de estacionamiento está vencido por tres (3) meses o más, el residente tiene que pagar un cargo por proceso tardío de la misma cantidad del registro del vehículo en el caso de los dos vehículos por unidad. En el caso del tercer vehículo, se cobrará el cargo del tiempo no cubierto más un mes adicional por pago tardío.
- 9) La Declaración de Condominio otorga un estacionamiento por unidad y la Junta de Directores aprueba hasta dos vehículos por unidad. Si usted necesita estacionar un tercer vehículo (que es el máximo permitido) tendrá que pagar un costo de registro anual para tener derecho a estacionarlo dentro del complejo. De lo contrario, el vehículo no es permitido en la propiedad.
- 10) Cada apartamento tiene un espacio de estacionamiento asignado el cual debe ser utilizado. Los vehículos no autorizados para el espacio de estacionamiento asignado serán removidos; usted tiene derecho a llamar a la compañía de remolque si alguien ha estacionado en su espacio de estacionamiento asignado sin su autorización.
- 11) Los residentes con un segundo vehículo deben estacionarlo en el estacionamiento identificado como 2do automóvil (2nd Car) o detrás del edificio N. La Junta de Directores tiene el derecho de remover los vehículos que estén estacionados en espacios de estacionamiento que no estén asignados a ellos o vehículos que no estén registrados en la oficina.
- 12) Los vehículos que se identifiquen como residentes no podrán estacionarse en ningún momento en áreas asignadas a los visitantes. Si se encuentra en una de estas áreas, será removido inmediatamente a costo del dueño del vehículo.
- 13) No se permiten vehículos comerciales durante la noche dentro del complejo. Ni tampoco se permite ningún tipo de vehículo de motor cubierto en áreas comunes o de estacionamiento.
- 14) El límite de velocidad dentro del complejo es de 5 millas por hora.
- 15) Cualquier vehículo dentro del complejo con la placa o tablilla vencida, en malas condiciones o que no pueda moverse, goteando cualquier tipo de líquido, con una llanta vacía, levantado en torres o bloques, sin cristales, con marbete vencido en exceso de lo permitido por ley o bajo cualquier trabajo mecánico dentro del complejo será removido y el dueño del vehículo pagará los gastos.

- 16) Los trabajos en los vehículos relacionados con mecánica, instalación de alarmas o equipos de sonido, luces, lavados, entre otros están totalmente prohibidos en cualquier área del complejo.
- 17) No se permiten vehículos motorizados de ningún tipo (camiones, motocicletas, ciclomotores, Jet Sky, arrastres, etc.) frente a los apartamentos, en la zona verde o en las zonas comunes, a menos que estén autorizados por la oficina.
- 18) Está prohibido tener cualquier vehículo motorizado de dos o tres ruedas dentro del apartamento (con excepción de los eléctricos), en el área verde, área común o cualquier otra área que no sea la carretera, ni conducir por las aceras o pasillos.
- 19) Está prohibido tener cualquier tipo de vehículo con música alta dentro del complejo, o con ruidos excesivos que alteran la paz de los residentes, o viajar por encima del límite de velocidad que es de 5 millas por hora.
- 20) Los vehículos que se estacionen detrás del edificio N, tienen que dejar libre por lo menos 15 pies de la verja para no obstruir o bloquear el movimiento de vehículos en el área. Si el vehículo obstruye el libre acceso será removido por la grúa y los costos van a cargo del dueño del vehículo.
- 21) Favor de seguir las recomendaciones de la Oficina del Alguacil del Condado de Orange de cerrar bien su vehículo y no dejar artículos, ni bultos a la vista dentro del vehículo que llamen la atención a las personas a querer vandalizar el vehículo para llevar sus pertenencias.
- 22) Favor de cumplir con estas reglas porque la compañía de remolque también tiene copia de estas reglas y si usted no las cumple, ellos le van a remolcar el vehículo.

Basura, Escombros y Otros Artículos:

- 23) Está prohibido tener cualquier tipo de carritos de supermercado dentro del área del complejo, o cerca de la puerta o en la entrada principal. La persona que haga esto, se le impondrá una multa mínima de \$100.00 y procederemos a llamar a la compañía a la que pertenece el artículo para que hagan el debido proceso con las agencias pertinentes.
- 24) Está prohibido tener tiestos o macetas, zafacones o bolsas de basura, mesas, sillas, juguetes, bicicletas, mapas o trapeadores, cubos o baldes, mangueras, carritos de supermercado, electrodomésticos, entre otros en el balcón. No está permitido colgar ningún tipo de ropa, toallas, alfombras, sábanas, cortinas u otros objetos en el balcón del apartamento o en los barandales de las escaleras.
- 25) No está permitido dejar basura fuera del apartamento o en áreas circundantes. Los residentes que mantengan esta práctica serán multados con un mínimo de \$100.00.
- 26) Toda la basura debe colocarse en bolsas de basura y depositarse en los contenedores de basura, no en los zafacones del área de los buzones. Las cajas de cartón vacías deben colapsarse, aplastarse o romperse antes de depositarlas en el contenedor de basura. Si usted observa que los contenedores están llenos y tienen las tapas bajadas, favor de colocar su bolsa de basura al lado de los contenedores, pegado a la pared; no al frente para no obstruir el servicio de recogido.
- 27) No está permitido tirar ningún tipo de escombros, electrodomésticos, camas, muebles o basura a granel dentro de los contenedores, entre otras cosas. Solamente es permitido colocar al lado izquierdo de los contenedores **el primer jueves de cada mes que es el día permitido.**

Cualquier persona que haga esto será multada automáticamente con un mínimo de \$100.00 más la tarifa de servicio que tenga que pagar la Asociación por deshacerse de los artículos.

- 28) Cualquier trabajo de remodelación en la unidad de condominio que genere escombros, la persona encargada del trabajo tiene que proveer un contenedor o dumpster para su basura. No puede depositarla en nuestros contenedores.
- 29) Está prohibido tirar colillas de cigarrillos, tapas o latas de cerveza, refrescos, jugos o agua, envolturas de dulces u otro tipo de basura en cualquier zona del complejo. Deposite su basura en su zafacón o en los contenedores de basura.

General:

- 30) Está prohibido tener música alta o ruidos que se puedan escuchar fuera del apartamento alterando la paz de los residentes. **Favor de moderar el tono de voz cuando utilice el teléfono fuera de su unidad.** Sea cortés con sus vecinos, tenemos residentes que trabajan en diferentes turnos.
- 31) Todas las puertas de entrada del apartamento deben mantenerse cerradas.
- 32) Está prohibido lavar los balcones de los apartamentos. Si necesita lavarlo, solicite el servicio en la Oficina.
- 33) Está prohibido vandalizar o destruir cualquier cosa dentro del complejo como plantas, flores, verjas, portones, activar alarmas de fuego como falsa alarma (sin emergencia), etc. Se le cobrará el costo de la reparación y/o reemplazo del artículo, más una multa mínima de \$100.00 por la violación.
- 34) Está prohibido que las personas salten o brinquen la valla o cualquier puerta del complejo. Llamaremos a la policía porque esta acción puede conllevar un delito de tras paso a una propiedad privada sin autorización y se le pedirá que se mude del complejo.
- 35) No se permiten bebidas alcohólicas fuera de su apartamento, piscina o cualquier área común.
- 36) Está prohibido tener cualquier tipo de publicidad o promoción en cualquier área del complejo; incluyendo puertas o ventanas fuera del apartamento o que puedan verse a través del exterior del apartamento (esto incluye banderas o trofeos de cualquier país, entre otras cosas).
- 37) Está prohibido caminar por las zonas verdes. También está prohibido caminar fuera de la zona de la piscina o áreas comunes sin camisa o en traje de baño.
- 38) Está totalmente prohibido cortar el pelo o hacer aseo de mascotas en cualquier zona común o fuera del apartamento. También está prohibido bañar a personas o animales fuera del apartamento.
- 39) No se permiten niños o menores fuera de las unidades de condominio después de las 9:30 p.m. No pueden estar en el área del complejo sin la supervisión de un adulto, incluida la zona de la piscina. Si es recurrente haciendo esto, lo informaremos al Departamento de Niños y Familias para que puedan tomar las medidas adecuadas. Las personas visitantes tienen que estar acompañadas del residente.
- 40) Están prohibidas las mudanzas (entrada o salida) antes de las 8:00 a.m. y después de las 9:00 p.m. Los domingos no es permitido. La mudanza debe ser informada a la oficina.

_____/_____
(Iniciales) (Iniciales)

Rev. Febrero 2026

- 41) Cualquier persona que desee solicitar servicios de TV o internet por cable o antena debe acudir solamente a las compañías autorizadas que son Spectrum o AT&T Telecommunications. El residente no puede permitir que instalen el cable fuera de la instalación original, no se permite perforar o instalar cualquier cable fuera de la unidad. En caso de que la compañía no haya seguido el procedimiento, eliminaremos el servicio de cable y el residente tendrá que pagar las reparaciones necesarias.
- 42) No está permitido tener ningún tipo de antena dentro o fuera del apartamento, solo las existentes.
- 43) Está prohibido usar clavos o perforar agujeros en las paredes exteriores para colgar decoraciones como números, lámparas o adornos de cualquier tipo. La única decoración permitida es en la época navideña y tan pronto pase la época (inmediatamente después del 6 de enero) tienen que retirar toda la decoración. Otras épocas no están permitidas.
- 44) Para cualquier trabajo necesario fuera de la unidad de condominio, debe usar una cubierta de lona para proteger el piso y las paredes exteriores. Hay que cuidar la pintura exterior, la acera y las zonas verdes. También, si va a hacer un trabajo que requiera cortar el servicio de agua que afecte a sus tres vecinos circundantes, favor de avisarle antes de cortar el servicio.
- 45) No se permite cocinar en los balcones, terrazas o áreas comunes fuera del área de la piscina designada para ese propósito.

Piscina:

- 46) El horario de la piscina es de 9:00 am a 9:00 pm, con excepción de ciertas actividades previamente coordinadas.
- 47) Está prohibido comer o beber dentro de la piscina.
- 48) Cualquier niño menor de tres años debe usar pañales diseñados específicamente para estar en el agua. Si notamos que lleva pañales normales, le pediremos que retire el niño de la piscina.
- 49) Está prohibido tener mascotas, bicicletas, patines entre otros en la piscina.
- 50) Cualquier persona invitada al área de la piscina o al complejo debe estar acompañado en todo momento por el residente. En caso contrario, se le pedirá que abandone el complejo.
- 51) Los portones de entrada al complejo o al área de la piscina deben mantenerse siempre cerrados. Cualquier persona que sea sorprendida bloqueándolos será multada con un mínimo de \$100.00.
- 52) Todo residente que desee usar la piscina tiene que tener la tarjeta de acceso al área. No está permitido que residentes que se encuentren disfrutando en el área de la piscina le provean acceso a personas desconocidas, solamente puede darle acceso a personas que vivan en su unidad o a su visita. Favor de orientar a los menores sobre esta situación para evitar riesgos y multas.

Mascotas:

- 53) Está prohibido traer mascotas al complejo.
- 54) Cualquier persona que tenga mascota de servicio debe seguir estas reglas:
 - a) La mascota de servicio tiene que estar registrada como animal de servicio según lo estipula la ley federal y tiene que registrarse en la Oficina con todos los documentos pertinentes. Tienen que tener todas las vacunas vigentes.

- b) El dueño debe recoger cualquier excremento de la mascota y depositarlo en el zafacón de basura para mascotas localizado cerca de la verja detrás del edificio N en una bolsa sellada. Esa es el área designada para las mascotas.
 - c) Todas las mascotas dentro del complejo tienen que estar siempre con correa (leash), no pueden caminar libremente siendo un riesgo para la comunidad. Las mascotas que se encuentren sueltas en el complejo serán removidas por las autoridades pertinentes para el debido proceso del Condado de Orange.
 - d) Según la ley federal, tienen que indicar para qué está adiestrado el animal de servicio, o sea, en qué le es útil la ayuda de su servicio para la persona.
- 55) La Asociación no se hace responsable de cualquier incidente que pueda ocasionar el animal de servicio, ni cualquier otro animal que pueda estar en la unidad de condominio. La persona responsable es el residente quien fue autorizado por la ley federal a tener el animal de servicio o el residente encargado del animal.
- 56) No se permite alimentar animales extraviados o que aparezcan en la comunidad. Esto es un riesgo porque no sabemos si esos animales están vacunados o qué enfermedad puedan transmitir y son un riesgo para la comunidad. Además, dejar comida fuera de la unidad atrae sabandijas.

Multas:

Todas estas normas son válidas desde el día en que la persona comienza a mudarse a nuestra comunidad. Aquellos que no las cumplan serán multados de la siguiente manera:

- **Primera violación o infracción** - se enviará una advertencia por escrito y una solicitud para que se corrija la situación en un plazo máximo de 48 horas.
- **Segunda violación o infracción** – Si la persona comete otra violación o no ha corregido una violación dentro del tiempo establecido, la persona será penalizada con una multa de un mínimo de \$100.00 diarios. Si no está de acuerdo con la multa, puede comunicarse con la Oficina y solicitar una reunión con el Comité de Multas al que puede expresar sus alegaciones y mostrar su evidencias para que el Comité pueda decidir si la multa aplica o no.
- **Tercera violación o infracción** - Usted es un inquilino recurrente con las violaciones a las reglas, por lo que procederemos a comunicarnos con la persona a cargo de la unidad de condominio para que haga el debido proceso legal.

Estas reglas están diseñadas para mantener esta comunidad como una comunidad de respeto y armonía, todos debemos cumplir con ellas.

También le pedimos que si por casualidad ve a alguien rompiendo las reglas lo denuncie. Las denuncias son anónimas y es la única manera de preservar nuestros derechos. Si usted observa una conducta extraña o que esté ocurriendo algo fuera de lo común, puede comunicarse a la Oficina o enviarnos un correo electrónico para tomar las medidas pertinentes.

Le agradecemos que se haya tomado el tiempo de leer nuestras reglas y le pedimos que las tenga accesibles para futuras referencias en caso de que tenga algún inconveniente.

Cordialmente,

Junta de Directores

_____/_____
(Iniciales) (Iniciales)

Rev. Febrero 2026

Certifico que he leído y entendido todas las reglas que están escritas en estas páginas y me comprometo a seguirlas e implementarlas; de lo contrario, aceptar cualquier sanción o decisión tomada en mi contra por violar estas reglas.

Solicitud completada para la unidad _____ Dueño ☐ ó Residente ☐

Nombre: _____ Firma: _____ Fecha: _____

Nombre: _____ Firma: _____ Fecha: _____

Costos de servicios: Todos los pagos son en giro postal o de gerente.

Proceso de registro (Requerido para todo comprador o residente de 18 años o más)	\$40.00 Ciudadanos de EU. En casos internacionales el costo depende del país de procedencia, según establecido por la compañía que hace el proceso. Todos los documentos tienen que estar vigentes.
Tarjeta de acceso (Requerida para cada vehículo)	\$20.00 provee acceso para portón principal, peatonal y piscina.
Registro primer y segundo vehículo	\$10.00 por vehículo \$10.00 por pago tardío de 3 meses o más por vehículo.
Registro tercer vehículo	\$365.00 anual + \$20.00 si el residente no tiene la tarjeta de acceso al portón principal. \$30.00 Pago tardío + el tiempo adicional no cubierto en el pago original.
Código de acceso por teléfono	\$5.00

_____/_____
(Iniciales) (Iniciales)

Rev. Febrero 2026