

ESTATUTOS Y RESTRICCIONES DE LAS PROPIEDADES DEL COUNTRY CLUB SECCIONES 4, 5, 6, 7, 7A, 7B, 8, 8A, 8B, 8C, 9, 9A, 13, 100

CONSIDERANDO QUE, el dueño del Valle Inn y del Country Club, Inc. que posteriormente se designará como Promotor”, es dueño de una propiedad situada en el Cameron County, Texas, más detalladamente descrita en el documento “A” a este adjunto, y hecha parte del mismo para todos los efectos; y

CONSIDERANDO QUE el Promotor también posee lo que es comúnmente designado como Country Club, incluyendo, pero limitándose a un campo de golf, una alberca, un casa club, y cuanto está contiguo a la Subdivisión la cual más particularmente será referida.

CONSIDERANDO QUE, el Promotor desea subdividir la propiedad descrita en el documento “A” en parcelas, sendas, calzadas, estacionamientos, áreas comunes y darles la misma alta calidad reservada a las subdivisiones de zonas residenciales conocidas y designadas como Propiedades del Country Club. Secciones 4, 5, 6, 7, 7A, 7B., 8, 8A, 8B, 8c, 9, 9A y 100, la designación y los límites de cada una de tales secciones están mas particularmente descritas en dicho documento “A”, el mismo que de aquí en adelante será referido como “Subdivisión,” y

CONSIDERANDO QUE, Para el propósito de administrar los asuntos, las operaciones comerciales y el mantenimiento del Country Club, del R G Valley Inn. y del Country Club Inc., los cuales han sido incorporados bajo las leyes de Texas como una compañía no lucrativa la cual de aquí en adelante se llamará “Sociedad”, y

CONSIDERANDO QUE, para el propósito de crear y llevar a cabo un plan uniforme para el mantenimiento y mejoras de tal Subdivisión y de las parcelas como Subdivisión residencial reservada de alta calidad. Con respecto a ello se han establecido de aquí en adelante los estatutos y restricciones; y

CONSIDERANDO QUE, la posesión de parcelas y mejoramientos dentro de tal Subdivisión estarán limitados a aquellas personas que han calificado de acuerdo con los estatutos, reglas y reglamentos de la Sociedad y del Country Club por previa membrecía en el Country Club; y

CONSIDERANDO QUE, tales reglamentos y restricciones constituirán los estatutos que irán parejos con la tierra y tendrán carácter de obligatoriedad para y en beneficio del “Promotor”, de la Sociedad y del Country Club, y para todas aquellas personas que adquieran y posean propiedad dentro dicha Subdivisión; y

CONSIDERANDO QUE, tales estatutos y restricciones, asentados aquí y en las leyes, y reglamentos del Country Club, formarán parte de cada contrato, título o escritura ejecutados por o a favor del “Promotor” o de cualquier sucesor suyo con tal título, comprendiendo un parcela o parcelas dentro de la Subdivisión, estén o no asentados en tales escrituras, o que estos estatutos y restricciones puedan ser referidos meramente por el volumen o la página en la que han sido registrados en la oficina del Secretario del Condado de Cameron, Texas;

ASÍ PUES, el dicho Valley Inn y Country Club, Inc. dueño del dicho Country Club, designa la dicha Subdivisión como Propiedades Country Club, Secciones 4, 5, 6, 7, 7A, 7B, 8, 8A, 8B, 8C, 9, 9, 9ª, 13, y 100, y el Promotor deberá apartar para el uso de los propietarios de las parcelas dentro de la Subdivisión (pero no para el público en general) las calles, caminos, sendas, y entradas a los garajes y casas, parques, lugares de juego, accesos y áreas comunes para ser construidos en tal Subdivisión, y estos estatutos y restricciones serán obligatorios para el Promotor, el Country Club, la Sociedad y para cada uno de los propietarios de parcelas.

El uso del término “Promotor del “Valley Inn. and Country Club, Inc”, del “R G Valley Inn & Country Club, Inc.,” o “Country Club” incluirá y se usará para significar también a sus sucesores y representantes.

PROVISIONES GENERALES

1.- La Sociedad tendrá supervisión y control general sobre los asuntos, negocios, operaciones y mantenimiento del Country Club, y la preparación y ejecución de las leyes, reglas, y reglamentos.

2.- El Promotor tendrá la supervisión general y control de los asuntos, negocios, operación y mantenimiento de esta Subdivisión. Mantendrá, y administrará todas las áreas dentro de la Subdivisión designada, o posteriormente designada, para el uso común, disfrute y beneficio de los propietarios de parcelas, y para mantener, reparar y reemplazar los planteles y mejoramientos establecidos en ella. También mantendrá regularmente la hierba y planteles en cada una de las parcelas dentro de la Subdivisión. El “Promotor” impondrá, cobrará, gastará y tendrá a su cargo el mantenimiento aquí provisto.

3.- Las áreas comunes de la Subdivisión consistirán de todas las áreas excepto las parcelas designadas para la construcción de edificios residenciales; y, en tales parcelas, como aquí es provisto, las “yardas”, planteles y otras estructuras, (excepto los edificios residenciales), serán mantenidos por el “Promotor”.

COMITÉ CONTROLADOR DE ARQUITECTURA

1.- Se creará un Comité Controlador de la Arquitectura el cual estará compuesto de tres (3) miembros. Cada uno de los miembros del Comité servirá hasta que su sucesor sea nombrado como se provee aquí. El comité inicial estará formado por:

- Bill D. Bass, P.O. Box 523, Brownsville, Texas.
- Marvin Roland, Brownsville, Texas.
- A. McFadden, 434 Boca Chica, Brownsville, Texas.

2. La mayoría del Comité puede designar a un representante para que actúe en su lugar.

3. Los miembros de Comité Controlador de Arquitectura serán nombrados anualmente por el Promotor. Cualquiera o todos los miembros de dicho comité pueden ser cesados en cualquier momento por el Promotor. En el caso de que haya una vacante ésta será provista por el Promotor.

4. Ningún edificio será levantado, colocado o alterado en ninguna parcela hasta que los planos y especificaciones de la construcción y un plan que muestre la ubicación de la estructura hayan sido aprobados por el Comité Controlador de Arquitectura, así como la calidad de los materiales, la armonía del diseño externo en relación a las estructuras existentes, y la ubicación con respecto a la topografía y el grado final de elevación. La aprobación será como está provista en el párrafo 5 a continuación.

5. Los planos y especificaciones finales serán sometidos en duplicado al Comité Controlador de Arquitectura para su aprobación o rechazo. Un set completo de planos y especificaciones será retenido por el Comité Controlador de Arquitectura como prueba de su aprobación, y otro set completo de planos serán marcados “Aprobados”, si tal aprobación se diera, y regresados. Cualquier modificación o cambios del set de los planos aprobados deberá de ser sometido nuevamente al Comité de Control de Arquitectura para su inspección y aprobación.

6. La aprobación o rechazo del Comité deberá ser por escrito como se requiere en estos estatutos.

7. En el caso de que el Comité o su representante designado no apruebe o no rechace tales planos y especificaciones dentro de 30 días, después de que estos planes y especificaciones hayan sido a él sometidos, o en el caso aunque no se ajusten a lo prescrito, la construcción podrá comenzar, o en todo caso si no se dispone a prescribir la construcción podrá comenzar antes que termine del plazo. La aprobación no será requerida y los estatutos pertinentes serán estimados como completamente cumplidos.

8. El Comité de Control de Arquitectura tendrá completa supervisión y control sobre el mantenimiento y mejoras de toda construcción, a parte de las zonas residenciales, en las áreas comunes de la Subdivisión.

9. El nombramiento y control de los miembros del Comité de Control de Arquitectura puede ser delegado en los dueños de parcelas, lo cual queda también a discreción del Promotor.

USO GENERAL DE LA TIERRA

1.-Todas las parcelas en la Subdivisión y mejoramientos serán usados para los propósitos residenciales de una sola familia y no para otros fines.

2.-Todos los edificios ubicados en cualquiera de las parcelas serán construidos por primera vez. Ningún edificio “usado” será trasladado a ninguna de las parcelas

3.-Ninguna actividad comercial de cualquier naturaleza se llevará a cabo en ninguna de las parcelas o en ninguno de los edificios, sujeto en todo caso al Párrafo 16 de aquí. Ningún tipo de ganado, cerdos, gallinas, caballos u otros animales o aves se podrá tener o guardar en ninguna parte de la Subdivisión. Este párrafo no prohibirá tener animales, como *pets*, fuera de los antes mencionados, de la misma forma que dichos animales son permitidos en subdivisiones residenciales de clase alta; siempre y cuando no se los tenga o crie con intenciones comerciales.

4.-Ningún excusado o garaje deberá ser colocado en ninguna parcela.

5.-Ninguna clase de perforación petrolera, desarrollo petrolero, refinamiento de petróleo, explotación de canteras o de minas se permitirá en ninguna parcela, tampoco se permitirá instalar norias de petróleo, depósitos, túneles o pozos para excavación de minerales. Ninguna torre de perforación u otro tipo de estructura diseñado para perforar en busca de petróleo, gas natural u otros minerales podrá ser construido o mantenido en parcela alguna.

6.-Ningun anuncio de ninguna clase podrá mostrarse a la vista publica, excepto el numero del edificio y el nombre del propietario en letras pequeñas.

7.-Ningun remolque, sótano, tienda, cabaña, garaje, u otro tipo de estructura se podrá construir o usar en ninguna parcela como residencia o con cualquier propósito bien temporal o permanentemente.

8.-Casas remolques, barcos, autobuses, camiones o vehículos semejantes deberán estacionarse donde está permitido y aprobado por el Comité de Control de Arquitectura.

9.-Ninguna parcela deberá ser usada o mantenida para tirar en ella basura o desperdicios.

10.-La basura deberá ser depositada solamente en los contenedores y estos deberán ser mantenidos en condiciones limpias y sanitarias en lugares donde no puedan ser vistos desde caminos o áreas públicas.

11.-Ningún tipo de material eléctrico o alambrado podrá ser mantenido en ninguna porción de una parcela sin la aprobación del Comité de Control de Arquitectura.

12.-Ningún tendedero de ropa podrá ser mantenido o usado en las parcelas.

13.-El traspaso de cada una de las parcelas deberá incluir el cobertizo para uso exclusivo del automóvil y el área de almacenaje

14. cada propietario de parcela deberá informarse y obedecer todas las provisiones, leyes, reglas y reglamentos del Country Club y de la Sociedad promulgadas ahora o posteriormente, y deberá tener derecho a usar el Country Club y sus comodidades (*facilities*) solamente como están permitidas por las “leyes”, reglas y reglamentos.

15. Todas estas restricciones no deberán ser violadas por doctores o abogados en la práctica de sus profesiones en edificios situados en parcelas dentro de la Subdivisión, a no ser que el médico o el abogado esté en ese momento ocupando el lugar en cuestión como su domicilio, bien temporal o permanentemente; pero no deberá usarse ninguna señal que indique tal uso.

16. Cualquier parcela y sus mejoras situadas dentro de la Subdivisión, si el dueño lo deseara, podrán ser alquilada por corto o largo plazo, pero no para otro uso que el aquí previsto; y toda venta deberá limitarse a personas autorizadas para poseer propiedad dentro de la Subdivisión. Toda venta o alquiler a corto o largo plazo, deberán ser llevados a cabo por el Promotor o un agente o agentes designados para tal propósito. El Promotor cobrará también el dinero por ello para

la cuenta del propietario a quien pagará la misma cantidad, después de deducir de ella cualquier deuda debida al Promotor o a otros.

TAMAÑO, TIPOS Y COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS Y MATERIALES

1.-Todas las mejoras en las parcelas deberán ser construidas con el frente hacia la calle, calzada o paseo hacia donde la parcela haga frente. No deberá construirse ningún edificio de más de un piso de alto, y ningún edificio residencial de menos de 1,200 pies cuadrados, excluidos los porches abiertos y los patios, podrá ser construido o permitido permanecer en las parcelas.

2.-Las paredes exteriores de cada vivienda no deberán tener menos del 65% de albañilería, incluyendo, pero no limitada, la piedra natural, el ladrillo, el estuco (yeso) o el recubrimiento de cualquiera de ellos. En el cálculo de este porcentaje deben de excluirse todas las ventanas y cornisas del área requerida..

3.-La altura del tejado debe ser sometida a aprobación del Comité de Control de Arquitectura. Pero bajo ninguna condición se permitirán tejados planos, o tejados publicitarios

4.-Todos los cimientos de los edificios deberán ser plancha de concreto (cemento)

5.-No deberán permitirse: paredes, setos, u otra clases de estructura en cualquiera de las parcelas.

6.-Ningún edificio deberá construirse en ninguna parcela **nearer the front line than the set back line** como está prescrito por el Comité Control de Arquitectura. El comité de Control de Arquitectura deberá también prescribir la ubicación de cualquier edificio con respecto a cualquier línea interior de la parcela.

7.-En ninguna parcela se permitirán jardines, plantales, matorrales, árboles o algo similar a no ser con la aprobación del Comité de Control de Arquitectura.

8.-No se permitirá estacionar en ninguna calle o calzada, las cuales no deberán ser total o parcialmente bloqueadas por bicicletas triciclos de niños, juguetes u otras cosas.

9.-Está reservado al Promotor un acceso sobre y por encima de cada parcela, terreno o área de estacionamiento para las líneas de agua, de gas, de electricidad, de drenaje y otros servicios.

LIMITACIÓN DE POSESIÓN DE LAS PARCELAS.

1.-Las parcelas de la Subdivisión son para beneficio de los miembros del Country Club, y a ninguna persona se le permitirá comprar, adquirir o poseer una parcela para construir mejoras dentro de la Subdivisión, a menos que primero solicite por escrito al Country Club y a su cuerpo directivo una membresía y sea certificado como miembro en buena posición de dicho Country Club.

2.-Todos y cada uno de los propietario de parcelas estarán sujetos a estos estatutos, restricciones y a las leyes y reglamentos promulgados por el Country Club.

3.- Para que a cada propietario de parcela se le permita usar cualquiera de las comodidades (**facilities**) del Country Club deberá ser miembro en buena posición y obligado a pagar todos los impuestos y cargas debidas, a menos que de otra forma esté previsto por las leyes, reglas y reglamentos del Country Club.

COSTO DE MANTENIMIENTO E IMPUESTOS DEL COUNTRY CLUB

1.-Se ha impuesto a cada propietario de parcela dentro de la Subdivisión una carga de mantenimiento de \$20.00 por mes para el año 1969, pagable por adelantado el primero de cada mes. La misma cantidad se gravará cada mes en adelante, a menos que esto se cambie por acción del Promotor. Se han gravado también a cada dueño de parcela dentro de la Subdivisión los impuestos y cuotas prescritos por la Sociedad para el Country Club.

2.- Ha sido concedido al Promotor y al Country Club el derecho expreso de retención sobre cada parcela para asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones del dueño o dueños de las parcelas para con el Promotor y para con el dicho Country Club, así como todas las obligaciones para con el Country Club impuestas sobre el dueño o dueños de las parcelas por virtud de su membrecía. Tal derecho de retención puede ser cancelado por orden judicial en la misma manera que el derecho de retención de un vendedor, sin el perjuicio, no obstante de los derechos o causas de acción que tal derecho de retención pueda tener contra cualquier parte que es o ha sido antes el dueño de la propiedad afectada. El derecho de retención y todas las otras provisiones de este acuerdo serán secundarias y estarán subordinadas a cualquier derecho de retención, escrituras, contratos y gravámenes dados a cualquier prestador para asegurar el precio de venta de la propiedad o alguna parte de esta, o dado con el propósito de hacer reparaciones o construir espacios habitacionales o cualquier otras mejoras en alguna parte de la propiedad.

3.-Si el prestamista que adquiriera tal deuda tuviera duda en cuanto al propósito por el cual se ha hecho el préstamo o se ha incurrido en tal endeudamiento, o si el derecho de retención concedido está subordinado a cualquier otro derecho de retención, escrituras de contrato hecho con el propósito de asegurar tal hipoteca o deuda, el prestamista o el partido que adquiere la deuda puede confiar concluyentemente en la declaración escrita del Promotor o de la Sociedad. El Promotor o la Sociedad del Country Club pueden subordinar tal derecho de retención para pagos de mantenimiento u honorarios gravámenes del Country Club sobre cualquier otro derecho de retención hecho por un instrumento escrito apropiado. El Promotor o la Sociedad puede también cancelar tal derecho de retención en su totalidad o en parte con respecto a cualquier parcela o parcelas si ello lo considera aconsejable sin que afecte dicho derecho de retención en cuanto ello se aplica a alguna otra parcela o parcelas.

4.-Si dicho gravamen por el mantenimiento llegara a ser delinciente y si tal delincuencia permaneciera por un periodo de 30 días, entonces, y en ese evento, se incurrirá también en la deuda de los intereses de la cantidad delinciente a un porcentaje del 6% anual desde el fin del período de los 30 días. Además, en el caso de necesitar asentar un litigio el dueño delinciente estará obligado a pagar los honorarios razonables a los abogados y el costo de la Corte.

5.-El costo del mantenimiento será establecido por el Promotor en una cuenta separada y será usado solamente para el pago de los gastos de mantenimiento incurridos por alguno y todos para los siguientes propósitos: Construcción y mantenimiento de calles, calzadas, aceras, entradas a los garajes, alcantarillas de drenaje, señales de calles, arboles y matorrales, casas de baño, albercas, estacionamientos, yardas, retiro de la basura, y para cualquier otro propósito que el Promotor considere necesario y deseable para el desarrollo y mantenimiento de la Subdivisión y de las áreas comunes.

6.-Las deudas y cargas debidas al Country Club serán gobernadas por las leyes, reglas y reglamentos del Country Club.

CANCELACIÓN DE LOS DERECHOS DE RETENCIÓN

En caso de que fuera necesario para una organización o persona cancelar el derecho de retención sobre cualquier parcela, parcelas u otra propiedad de la Subdivisión, y en tal subasta de la parcela, parcelas o de otras propiedades en cuestión fueran comprada por el propietario de tal derecho de retención o por otra persona, organización o sociedad, entonces y en ese caso el comprador tendrá pleno derecho y autoridad sobre tal propiedad. No obstante en el caso de la venta de una tal propiedad por un tal comprador en la subasta, El Promotor de la Sociedad tendrá derecho de prioridad en la comprar del mismo. Las respectivas partes se pondrán de acuerdo en el precio el cual no podrá exceder al precio tasado por el mercado. En el caso de que el Promotor o la Sociedad no compren la propiedad dentro de los 30 días en que se sometió la propuesta, el dueño bajo tal subasta tendrá el derecho y el privilegio de venderla en el mercado público, pero el comprador no tendrá pues los privilegios concedidos a los miembros del Country Club, a menos de que entonces se haga miembro del mismo.

DURACIÓN DE LOS ESTATUTOS Y LAS RESTRICCIONES

1.-Estos estatutos y restricciones constituirán y permanecerán en plena vigencia y efecto por un período de 25 años desde el día de la ejecución de este instrumento. Cuando este período de 25 años caduque se extenderá su vigencia automáticamente por un período adicional de 10 años y así por períodos sucesivos de 10 años hasta que se anulen, cambien o modifiquen como se ha provisto más adelante.

2.-Cuando expiren los 25 años de la fecha de ejecución de este instrumento, los propietarios de la mayoría de las parcelas dentro de la Subdivisión podrán reconocer y ejecutar un acuerdo por escrito terminando, modificando o revisando estos estatutos y restricciones y archivarlos en la oficina del Secretario (County Clerk) del Condado Camerón, Texas; posteriormente dichos estatutos y restricciones se harán nulos y no validos, o podrán ser modificados y revisados como está prescrito en tal acuerdo.

ESTATUTO PAREJO CON LA TIERRA

1.-Todos y cada uno de los estatutos y restricciones aquí contenidos constituirán un estatuto inherente a la tierra y tendrán carácter obligatorio sobre el Promotor, la Sociedad, el Country Club, o sobre cada uno de los propietarios de parcela dentro o sobre su sucesor dentro de la Subdivisión

2.-Las provisiones de este instrumento deberán considerarse como parte de cada escritura, contrato de venta u otro documento del título cubriendo y representando cada una y todas las parcelas dentro de la Subdivisión, sea o no tal escritura, contrato u otro documento del título que específicamente incorpora aquí las provisiones de este instrumento

MISCELÁNEAS

1.-Estas restricciones pueden tomar carácter de obligatoriedad mediante una demanda legal establecida por el Promotor, la Sociedad, el Country Club o por cualquiera de los propietarios de parcela. Tal obligatoriedad puede ser por orden judicial u otra forma

2.-El Promotor, sus sucesores y representantes retendrán los derechos de revisar e intereses de revisar toda la tierra dedicada o bajo cualquier vía pública. Por tanto en el caso de que una vía pública se cerrara, abandonara o no fuera ya usada por el público, la tierra bajo tal vía revertirá al Promotor, a sus sucesores o a sus asignados.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE DERECHOS DE RETENCIÓN

Los propietarios de derechos de retención sobre la tierra que constituye la Subdivisión se asocian en la ejecución con el único propósito de reconocer las restricciones aquí establecidas y acordar que dicha tierra puede estar subordinada y limitada como aquí se establece en consistencia con sus intereses de retención, pero no tendrán ninguna dificultad para funcionar o para ver el funcionamiento de cualquiera de los estatutos y restricciones aquí asumidos por el Promotor o por cualquier otro partido.

ESTE DOCUMENTO FUE EJECUTADO EL 1 de abril, 1996

ATESTIGUAN:
Billie R. Grover
Secretario Asistente

VALLEY INN & COUNTRY CLUB INC.
Bill D. Bass
Presidente

M. G. CONNA (¿?)
Secretario

R. G. VALLEY INN & COUNTRY C
Tom Sharpe
Presidente

W. F. Weisbruch
Secretario Asistente

REPUBLIC NATIONAL LIFE INSURANCE CO.
Ervin W. Atkerson
Presidente.

ESTADO DE TEXAS
CONDADO DE CAMERON

ANTE MI, la autoridad aquí firmante, se presentó en este día Bill D. Bass por mi conocido como la persona cuyo nombre está suscrito en el instrumento anterior y reconoció ante mi ser él quien ejecutó el mismo como el acto y documento del Valley Inn Country Club, Inc. de Brownsville, Texas y como Presidente del mismo por los propósitos y consideraciones aquí expresados.

DADO mi mano y sello de la oficina este primer día de abril de 1996

Billie R. Grover
Notario Público, Condado de Cameron, Texas

ESTADO DE TEXAS
CONDADO DE DALLAS

ANTE MI, la autoridad abajo firmante, apareció personalmente en este día Ervin W. Atkerson por mi conocido como la persona cuyo nombre está suscrito en el instrumento anterior y reconoció ante mí que el ejecutó el mismo como acto y documento de la Republic National Life Insurance Company de Dallas, Texas y como su Presidente por los propósitos consideraciones aquí expresados

DADO bajo mi mano y sello de esta oficina este 18 de marzo 1996

Margarit Van Arsdall (¿??)

ESTADO DE TEXAS
CONDADO DE CAMERON

Ante mí, la autoridad firmante, se presentó personalmente Bill D. Bass, conocido por mí como la persona cuyo nombre está suscrito en el precedente instrumento, y reconoció ante mí que él mismo lo ejecutó el mismo decreto y documento del R. G. Valley Inn, & Country Club, Inc. de Brownsville, Texas, como presidente y para los propósitos y consideraciones aquí expresados

DADO bajo mi mano y sello de esta oficina en este día 1 de abril, 1969

Billie R. Grover
Notario Público,
Condado de Cameron, Texas.

Reconocimientos:

Gracias al Licenciado y amigo Salvador García, Dr. in Jurisprudence sin cuya ayuda y diccionario este trabajo no hubiera sido posible

Gracias también al Dr y amigo Douglas MacKee que me animó a meterme por estos extraños caminos de las leyes.