

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

Firewheel Farms No. 2 HOA – Boleta para la Enmienda de los CCR

La Junta Directiva propone adoptar la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones Enmendada y Reformulada con fecha de marzo de 2024. Esta votación reemplazaría la CCR vigente (registrada originalmente en 1993 y enmendada hasta 1998).

La firma de abogados Clark-Hill trabajó junto con los directores para redactar y revisar de manera colaborativa la Enmienda a los CCR y los Estatutos, con el fin de reconocer las necesidades de nuestra Asociación, ajustarse a las prácticas modernas del derecho de propiedad y alinearse con el Código de Propiedad de Texas. Si los miembros aprueban esta Enmienda a los CCR, se convocará una reunión abierta para votar sobre los Estatutos enmendados.

A continuación se presenta un resumen de los cambios al CCR de 1993. La propuesta completa del CCR enmendado está disponible para su descarga en el sitio web www.firewheelfarms.com y también debería estar accesible mediante un enlace en cada uno de los elementos del resumen que aparece a continuación.

INSTRUCCIONES PARA VOTAR:

Votación en línea. Para votar en línea, ingrese al sitio web VoteHoaNow.com utilizando el enlace que se le envió recientemente por correo electrónico. Revise el resumen de cambios que aparece a continuación. Luego, emita su voto en el área indicada del sitio web de votación.

Los miembros que no tienen acceso a internet recibirán una boleta en papel y un sobre para enviarla por correo a Village Management.

El período de votación comienza el 16 de noviembre de 2025 y continuará hasta el 14 de febrero de 2026.

Las casillas de selección de voto para las papeletas en papel se encuentran después del Resumen de cambios en la última página.

Summary of changes:

- 1. Transición de la administración del Declarante original (Ewing-Millcreek) a la Asociación de Propietarios (HOA).** Preámbulo enmendado de los CCR, Párrafos 4 al 7.

Motivo: Ewing-Millcreek creó los CCR de 1993 conforme a sus objetivos de mercadeo y ventas, y dirigió tanto la asociación como el Comité de Control Arquitectónico (ACC) hasta febrero de 1988, cuando transfirió la administración a los miembros y se eligieron Directores. Este cambio aclara que la Asociación puede y actuará en función de sus propios intereses.

- 2. Aclaración sobre el Uso Residencial y Ocupación Unifamiliar – Artículo IV, Secciones 1 y 2**

Se permite únicamente el uso unifamiliar en cualquier lote. Una familia unifamiliar se define como una sola persona o hasta cuatro adultos que conviven como una unidad familiar. Se prohíbe el uso del lote que genere visitantes excesivos o tráfico vehicular elevado. También se prohíbe el uso del lote que cause ruidos, olores, efectos visuales o contaminación que representen una molestia para los vecinos. (Artículo IV, Sección 1)

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

Motivo: Los CCR de 1993 eran complicados y vagos. Esto permitió que el personal de ventas de los distintos constructores interpretara los detalles según los intereses de Ewing-Millcreek. Los CCR enmendados aclaran estos términos, promueven la transparencia y comprensión, y prohíben el alquiler de habitaciones y la ocupación compartida fuera de una unidad familiar.

3. Aclaración sobre las restricciones de uso comercial y flexibilización de excepciones para actividades profesionales – Artículo IV, Sección 4

Se prohíbe el uso comercial de cualquier lote, salvo que se trate de una actividad comercial limitada que cumpla con las siguientes condiciones: que sea imperceptible desde otros lotes, que cumpla con las leyes de zonificación, que implique visitas limitadas de clientes o proveedores por mes, que no incluya ventas puerta a puerta, y que no afecte la tranquilidad, seguridad ni disponibilidad de estacionamiento para los demás residentes. La Junta de la HOA tiene la facultad exclusiva para determinar si un uso infringe estos estándares. Se entiende por “actividad comercial” cualquier operación continua que ofrezca bienes o servicios a personas ajenas al núcleo familiar. Este cambio excluye el arrendamiento residencial como actividad comercial, siempre que se realice conforme a la Política de Arrendamiento de la HOA.

Motivo: Los CCR de 1993 prohíben todo tipo de actividad comercial o profesional. Sin embargo, esta regla afecta a los miembros profesionales de la Asociación que trabajan desde casa por teléfono o internet, sin recibir clientes ni proveedores. Esta modificación permite que dichos miembros continúen con sus actividades profesionales sin infringir los CCR.

4. Modificación de los Derechos de Voto a un voto por miembro (Eliminación del sistema de Clases A/B y del voto por lote) – Artículo III, Secciones 3(a) y 3(b)

Se modifica el sistema de votación para establecer un voto por miembro, eliminando el sistema de clases A/B y el esquema de un voto por lote.

Motivo: Proteger y defender a los miembros de la Asociación frente a inversionistas que podrían adquirir múltiples lotes y tomar el control, desplazando a los miembros activos de la comunidad.

5. Simplificación del procedimiento para enmendar los CCR – Artículo VI, Sección 2

Los CCR enmendados permiten un proceso simplificado de votación electrónica, conforme al Código de Propiedad de Texas, y la certificación de resultados mediante la firma del Presidente de la Asociación, lo cual permite registrar los CCR como oficiales en los archivos del Condado de Dallas. Los propietarios pueden presentar objeciones procedimentales, pero únicamente dentro de los 6 meses posteriores a la votación.

Motivo: El proceso de enmienda de los CCR de 1993 era costoso, laborioso, torpe, lento y dependía de grandes cantidades de papeleo tanto para los miembros como para el comité electoral. La legislatura de Texas impone cambios al Código de Propiedad cada dos años, los

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

cuales frecuentemente entran en conflicto con los CCR y los dejan fuera de cumplimiento. Si se permite que esto continúe, afecta negativamente la imagen de la Asociación, genera desinformación para posibles compradores, y corregirlo requiere nuevas votaciones para mantenerse al día con el Código de Propiedad de Texas. Los CCR enmendados simplifican este procedimiento.

- 6. Reestructuración del Comité de Control Arquitectónico (ACC), sus procesos y autoridad, en conformidad con la Ley de Propiedad de Texas – Artículo V, todas las secciones**
Se reestructura el Comité de Control Arquitectónico (ACC), sus funciones y autoridad, para cumplir con el Código de Propiedad de Texas. Se amplía el ACC hasta un máximo de siete miembros, se autoriza la creación de Guías de Diseño formales y se establece un proceso de apelación.

Motivo: Los CCR de 1993 no incluían guías ni procesos de apelación. Ese convenio disolvió el ACC en febrero de 1998, y la Junta asumió sus funciones. Los directores descubrieron que Ewing-Millcreek no había publicado estándares, procesos ni mecanismos de apelación. En 2005, la Legislatura de Texas promulgó la ley HB 1919, que exige que las asociaciones establezcan un ACC independiente de la Junta Directiva. Los directores trabajaron entonces en crear un marco completo para un ACC funcional en estos CCR enmendados y cumplir con el Código de Propiedad de Texas.

- 7. Modernización de definiciones y procedimientos de cumplimiento, autorización de multas por infracciones y conservación del procedimiento anterior que permite demandas en tribunales de menor cuantía – Artículo III, Sección 11**

Se modernizan las definiciones y los procedimientos de cumplimiento, se autoriza la imposición de multas por infracciones, y se mantiene el procedimiento anterior que permite presentar demandas en tribunales de reclamos menores.

Motivo: El convenio de 1993 no contemplaba la creación de reglas ni la imposición de multas. El Código de Propiedad de Texas permite que las asociaciones establezcan tanto reglas como sanciones. Esta omisión en los CCR de 1993 limitaba la capacidad de la asociación para crear o hacer cumplir normas de manera efectiva, más allá de enviar cartas o recurrir al sistema judicial, lo cual dificultaba el cumplimiento. Este cambio proporciona una herramienta adicional para mejorar la observancia de las normas.

Actualización de las reglas sobre almacenamiento y estacionamiento de vehículos (por ejemplo, vehículos comerciales, carritos de golf, contenedores) – Artículo IV, Sección 10

Se actualizan las reglas de almacenamiento y estacionamiento de vehículos. Esta enmienda transfiere la responsabilidad del Comité de Control Arquitectónico (ACC) a la Junta Directiva,

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

otorgándole autoridad para crear reglas y hacer cumplir infracciones, incluyendo el remolque de vehículos. El cambio amplía las reglas para incluir carritos de golf, vehículos tipo carrito, y establece límites de tiempo para el almacenamiento de contenedores y vehículos de servicio comercial.

Motivo: Los CCR de 1993 eran débiles y difíciles de aplicar. Esta modificación fortalece la capacidad de la Asociación para regular el uso de vehículos y mantener el orden en la comunidad.

9. Aumento del límite de mascotas a un total de 4 animales domésticos comunes

Artículo IV, Sección 12

Se incrementa el límite de mascotas permitidas de 3 a 4 animales domésticos comunes por lote. Este cambio mantiene la prohibición de la cría comercial de animales, ganado y aves de corral, y se amplía para prohibir el sacrificio de animales dentro de la propiedad

Motivo: Los miembros expresaron preocupación por el límite anterior de tres mascotas, ya que muchos tienen cuatro animales domésticos comunes. La crianza, el sacrificio y el procesamiento de animales no son apropiados para un vecindario residencial unifamiliar. Estas prácticas atraen depredadores y roedores a la comunidad.

10. Requisito de buzones de mampostería y aprobación por parte del ACC o la Junta Directiva –

Artículo IV, Sección 15

Se requiere que los buzones sean de mampostería y que su diseño, reparación o reemplazo cuenten con la aprobación del Comité de Control Arquitectónico (ACC) o de la Junta Directiva.

Motivo: Los CCR de 1993 no especificaban un estándar de construcción. El plan de diseño utilizado por el ACC de Ewing-Millcreek logró un resultado arquitectónico uniforme y atractivo, pero dicho plan no fue documentado ni entregado a la Asociación. Los CCR de 1993 asignaban al ACC la responsabilidad de aprobar el diseño, reparación y reemplazo de los buzones, pero el comité quedó inactivo después de 1998. Esta enmienda transfiere dicha responsabilidad a la Junta Directiva

11. Eliminación del límite de \$150 en las cuotas anuales. Se mantiene la limitación de aumento del 15% anual y se permite la aplicación de Cuotas Específicas – Artículo III, Sección 8, Párrafo (d)

Se elimina el tope de \$150 en las cuotas anuales, se conserva el límite de incremento anual del 15%, y se autoriza la aplicación de Cuotas Específicas según sea necesario.

Motivo: La cuota anual se determina a partir del presupuesto de cada año. El límite establecido en los CCR de 1993 se basaba en los precios de ese año. Durante los últimos 32 años, el aumento de los costos ha obligado a realizar esfuerzos constantes para reducir gastos y minimizar incrementos. El presupuesto anual proyectado para 2025 está peligrosamente cerca del límite de \$150. Eliminar ese tope y mantener el límite del 15% en los aumentos anuales ayuda a proteger a los miembros, garantiza la continuidad de los programas de mantenimiento, preserva los fondos de

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

mantenimiento y reservas planificadas, y reduce el riesgo de tener que aplicar Cuotas Específicas en el futuro

12. Autorización de un Fondo de Reserva para Mejoras de Capital, Reparaciones Mayores y Gastos No Presupuestados – Artículo I, Sección 21; Artículo III, Sección 12

Se autoriza la creación de un Fondo de Reserva destinado a mejoras de capital, reparaciones mayores y gastos no contemplados en el presupuesto. Se requiere que los nuevos compradores realicen una contribución obligatoria al Fondo de Reserva para mejoras de capital.

Motivo: Los CCR de 1993 no contemplaban gastos de reemplazo de capital a largo plazo, como los que se presentaron durante la reconstrucción del camellón de Muirfield Rd. El proyecto abarcó desde la cuadra 300 hasta las nueve cuerdas del bloque 900, eliminó el césped, instaló un diseño con vegetación nativa de Texas y luces de baja altura en el bloque 900. El costo de reconstrucción fue aproximadamente \$100,000 en 2018. Las prácticas modernas de administración de asociaciones incluyen un Fondo de Reserva dedicado a este tipo de gastos mayores, que pueden repetirse en ciclos de 22 años. Las fuentes para constituir este fondo incluyen una cuota obligatoria y no reembolsable de los compradores, así como cualquier excedente del fondo de mantenimiento que supere el 150% del presupuesto anual.

13. Regulación del arrendamiento: se requiere que el propietario solicite aprobación de la Asociación para permitir el arrendamiento de un lote – Artículo IV, Sección 21

Se establece que el propietario debe solicitar aprobación de la Asociación para arrendar un lote. Se autoriza una cuota anual para registrar al inquilino ante la HOA y se exige un acuerdo adicional estandarizado al contrato de arrendamiento, que responsabiliza tanto al inquilino como al propietario de cumplir con los CCR, Estatutos y Reglas de la Asociación. Este artículo impone un plazo mínimo de arrendamiento de 1 año y exige un período de espera de 2 años para los lotes recién adquiridos antes de poder ofrecerlos en arrendamiento. Los quince lotes que actualmente están arrendados quedan exentos del pago de la cuota de solicitud de aprobación.

Motivo: Los CCR de 1993 no incluían restricciones sobre el arrendamiento, lo que permitió contratos de corta duración, alquileres de fin de semana y ausencia de límites en el número de ocupantes. Además, permitían que los inquilinos permanecieran en el anonimato, ignoraran las reglas de la Asociación y no tuvieran ninguna responsabilidad ante ella. Estas fallas abrieron la puerta para que inversionistas se beneficiaran de la calidad de vida, tranquilidad y atractivo del vecindario que los miembros residentes han construido.

**Aclaración y fortalecimiento de las reglas sobre cercas y jardinería –
Artículo IV, Secciones 13 y 14**

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

Este cambio aumenta la altura máxima permitida para cercas y setos de 3 pies a 4 pies cuando se instalan dentro del retiro establecido en el plano urbano municipal. Se elimina el retiro de 15 pies a lo largo del derecho de vía norte de Muirfield, y se requiere que los propietarios consulten los retiros indicados en el Plano de Subdivisión. Las cercas ubicadas en el derecho de vía norte de Muirfield deberán ser de construcción en madera. En otros casos, las cercas podrán ser de madera o materiales compuestos.

Las cercas deberán contar con postes de acero galvanizado fijados en concreto o en ladrillo y mortero. Los largueros y tabloncillos deberán tener un diseño y color uniforme. Las reparaciones, instalaciones o reconstrucciones de muros de contención visibles desde la calle deberán utilizar materiales que coincidan con la piedra original utilizada en los muros dentro de la propiedad.

Todos los diseños de cercas, portones y barreras (sean motorizados o no), así como los muros de contención, deberán contar con aprobación previa por escrito del Comité de Control Arquitectónico (ACC) o de la Junta Directiva antes de su instalación. Este cambio también requiere que los propietarios obtengan aprobación previa del ACC para realizar modificaciones en los planes de jardinería de su lote. (Nota: Los propietarios pueden solicitar fácilmente la aprobación del ACC para construcciones a través del sitio web de pagos de Village Association Management.)

Motivo: Los CCR de 1993 especificaban retiros incorrectos para los lotes ubicados a lo largo del derecho de vía norte de Muirfield Rd. Los setos, por naturaleza, crecen más densos y altos, lo que hace que reemplazarlos para cumplir con el estándar de 3 pies sea problemático. La apariencia general de las cercas dentro de la comunidad influye en la impresión visual al llegar, refleja los estándares comunitarios de cuidado por la estética de las propiedades, y el mantenimiento inconsistente de cercas y reparaciones afecta negativamente la percepción de calidad del vecindario. Este cambio promueve el mantenimiento y las mejoras de las propiedades mediante una guía práctica.

Mejora de los estándares para el mantenimiento de los lotes – Artículo IV, Sección 17

Este cambio amplía las responsabilidades de mantenimiento para abarcar todo el lote, no solo el césped. Se introducen plazos exigibles: aviso de 15 días y retorno de los botes de basura dentro de 24 horas. Se requiere que los residentes mantengan los botes de basura fuera de la vista, detrás de las líneas de retiro o, en su defecto, junto al garaje, y que los regresen a ese lugar después de la recolección.

El cambio prohíbe a los propietarios desechar residuos en las alcantarillas o en la vía pública, añade restricciones al control de la vegetación más allá de las malezas, y exige que las herramientas de jardinería, pilas de almacenamiento y áreas de tendido de ropa estén fuera de la vista pública o bien resguardadas dentro de un cerramiento. Este cambio refuerza los estándares de ocultamiento y visibilidad en la comunidad.

Motivo: El mantenimiento inconsistente de los lotes es otro aspecto visual que puede afectar el atractivo de las propiedades y transmitir estándares bajos dentro de la comunidad. La aplicación uniforme y constante de estándares mejora la credibilidad de todos los propietarios y la percepción de calidad y valor del fraccionamiento.

Notice: This is a computer translation of the actual ballot. There may be slight errors.

Aviso: Esta es una traducción computarizada de la boleta original. Puede contener errores menores.

16. Resolución de Disputas y Mediación – Artículo VI, Sección 10

Se requiere mediación antes de presentar una demanda contra la Asociación (HOA), la Junta Directiva, el Comité de Control Arquitectónico (ACC) o sus representantes. El reclamante debe enviar un aviso por escrito a la Junta describiendo la naturaleza y fundamento legal de la reclamación, una propuesta de resolución y una solicitud para reunirse de buena fe. Tanto la Junta como el reclamante deben hacer esfuerzos razonables para reunirse en persona y resolver el asunto.

Si no se resuelve dentro de los siguientes 30 días, el reclamante deberá iniciar un proceso de mediación en el Condado de Dallas. Los costos de mediación se dividen en partes iguales (50/50), y la falta de participación en la mediación implica la renuncia a la reclamación. Si la mediación no logra una resolución, el mediador dará por terminado el proceso, momento en el cual el reclamante podrá presentar una demanda.

Motivo: La mediación es un proceso colaborativo, no adversarial. Ayuda a mantener relaciones vecinales y la armonía comunitaria, lo cual es fundamental en el contexto de una HOA. Generalmente implica menos horas facturables, costos compartidos del mediador y evita gastos judiciales. Las disputas suelen resolverse en días o semanas, en lugar de años como ocurre con las demandas. La mediación es privada y protege información sensible, mientras que las demandas son registros públicos. Además, permite soluciones creativas adaptadas a las necesidades de ambas partes, a diferencia de los tribunales que se limitan a soluciones legales. El resultado de la mediación es un acuerdo firmado que tiene fuerza legal

Sección de Votación: Los directores solicitan su aprobación para adoptar los CCR

Enmendados y Reformulados.

- ☐ Aprobar: ESTO ES UN EJEMPLO, NO ES LA BOLETA
- ☐ Rechazar: ESTO ES UN EJEMPLO, NO ES LA BOLETA