

ESTATUTOS MODIFICADOS Y REFORMULADOS

DE

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE LANDINGS, INC.

DECLARACIÓN EXPLICATIVA: El 23 de junio de 1977, aproximadamente, se presentaron los Artículos de Incorporación de la Asociación de Propietarios de Viviendas de Painter's Hill, Inc. ante el Estado de Maryland y el 30 de enero de 1984, aproximadamente, la Asociación de Propietarios de Viviendas de Painter's Hill, Inc. presentó los Artículos de Enmienda ante el Estado de Maryland, cambiando su nombre a "The Landings Homeowners' Association, Inc." (en adelante denominada la "Asociación"). El 12 de julio de 1977, aproximadamente, se registraron los estatutos de la Asociación de propietarios de viviendas de Painter's Hill, Inc. en los registros de tierras del condado de Anne Arundel, Maryland, en el libro 2979, folio 205 y siguientes, como Anexo D de la Declaración de convenios, condiciones, restricciones y servidumbres de The Landings, Annapolis, Maryland, modificada periódicamente, y el 25 de septiembre de 1984, aproximadamente, la Acción informal de la junta directiva que enmienda los estatutos corporativos de The Landings Homeowners' Association, Inc. se presentó en el Depósito de la Asociación de propietarios de viviendas del condado de Anne Arundel, Maryland, en el libro 12, folio 674 y siguientes. y el 15 de octubre de 1984 aproximadamente, la Landings Homeowners' Association Inc., Informal Action of the Board of Directors Amending Corporate Bylaws se presentó en el Depósito de la Asociación de Propietarios de Viviendas de Maryland para el Condado de Anne Arundel, Maryland en Liber 12, folio 684 y siguientes. y el 25 de marzo de 2002 aproximadamente, la Enmienda de los Estatutos de la Landings Homeowners' Association, Inc. se presentó en el Depósito de la Asociación de Propietarios de Viviendas de Maryland para el Condado de Anne Arundel, Maryland en Liber 24, folio 348 y siguientes (en adelante, colectivamente denominados los "Estatutos"). La Junta Directiva de The Landings Homeowners' Association, Inc., mediante el voto afirmativo de al menos dos tercios (2/3) de los miembros de la Junta Directiva de la Asociación (como se especifica en el Artículo XV de los Estatutos), enmienda y reformula por la presente sus Estatutos y cualquier enmienda a los mismos en su totalidad, como se establece a continuación. Los Estatutos, junto con las enmiendas anteriores mencionadas anteriormente en su totalidad, serán sustituidos por los siguientes Estatutos Enmendados y Reformulados en su lugar.

ARTICULO I

Introducción

Sección 1. Nombre. El nombre de la corporación es "THE LANDINGS HOMEOWNERS' ASOCIACIÓN, INC." (la "Asociación"), una corporación de Maryland.

Sección 2. Oficinas. La Asociación tendrá su oficina principal en "The Landings", Annapolis, Maryland, o en la oficina del Agente Administrativo empleado en ese momento por la Asociación. La Asociación podrá tener otras oficinas adicionales que la Junta Directiva considere conveniente en ese momento.

Sección 3. Definiciones. Una determinada Declaración de Convenios, Restricciones, Condiciones y Servidumbres pertenecientes a la Comunidad se ha registrado entre los registros de tierras del Condado de Anne Arundel, Maryland simultáneamente con el presente o inmediatamente antes del mismo y se incorpora al presente como referencia. Todos los términos utilizados en estos Estatutos tendrán los significados establecidos en la Declaración, a menos que se indique específicamente lo contrario en el presente.

Artículo 4. Objeto de los Estatutos. El objeto de estos Estatutos es establecer las normas que regulen la estructura y el funcionamiento de la Asociación, y todas las normas que rijan a la Comunidad serán las establecidas en la Declaración, las resoluciones y normas de la Junta Directiva y del Comité de Control Arquitectónico, y las Normas y Reglamentos.

ARTICULO II

Membresía y derechos de voto

Sección 1. Membresía de la Asociación. Todo Propietario de un Lote o Unidad Habitacional en la Comunidad será Miembro de la Asociación, siempre que cualquier persona o entidad que tenga simplemente un derecho de retención o garantía sobre el interés de un Propietario en un Lote o Unidad Habitacional para el cumplimiento de una obligación no sea Miembro a menos y hasta que dicha persona o entidad haya heredado el interés de dicho Propietario mediante la ejecución de dicho derecho de retención o garantía. La membresía será inherente a la propiedad de un Lote o Unidad Habitacional y no podrá separarse de ella.

Sección 2. Suspensión de los derechos de membresía. La Junta Directiva de la Asociación podrá denegar a cualquier persona los privilegios de membresía de la Asociación durante cualquier período de tiempo en que dicha persona se encuentre en mora con cualquiera de sus obligaciones en virtud de la Declaración (incluyendo, sin limitación, la falta de pago de alguna contribución), siempre que dicha mora haya continuado sin subsanarse durante un período de diez (10) días después de la notificación por escrito de la misma a dicho Miembro.

Artículo 3. Votación. En cada reunión de los Miembros, los Miembros tendrán derecho a emitir su voto. un (1) voto por cada Lote del que se sea propietario en cada cuestión. El voto de los Miembros que representen la mayoría del total de votos de los miembros presentes en la reunión, en persona o por poder, calculado como se ha indicado anteriormente, será necesario para decidir las cuestiones que se planteen ante dicha reunión, a menos que la cuestión sea una sobre la que, por disposición expresa de una ley, los Artículos, la Declaración o estos Estatutos, se requiera un voto diferente, en cuyo caso dicha disposición expresa regirá y controlará. Cuando la propiedad de un Lote esté en manos de dos o más personas y en caso de disputa sobre quién puede votar con respecto a ese Lote, la persona que tendrá derecho a emitir el voto de los Miembros para ese Lote será la persona nombrada en un certificado firmado por todos los Propietarios del Lote y presentado ante el Secretario. En caso de que todos los copropietarios de cualquier Lote que estén presentes en cualquier reunión de los Miembros no puedan ponerse de acuerdo sobre la manera en que se emitirá el voto para dicho Lote en cualquier cuestión en particular, entonces dicho voto no se contará para los fines de decidir esa cuestión. En el caso de que un Lote sea propiedad de una corporación, entonces el voto para dicho Lote será emitido por una persona designada en un certificado firmado por el Presidente o cualquier Vicepresidente de dicha corporación y atestiguado por el Secretario o cualquier Secretario Auxiliar de dicha corporación y presentado ante el Secretario de la Asociación.

Cualquier certificado de este tipo seguirá siendo válido hasta que se revoque o sustituya por escrito. El voto para cualquier membresía que sea propiedad de un fideicomiso o sociedad puede ser ejercido por cualquier fideicomisario o socio de la misma, según sea el caso, y, a menos que se observe alguna objeción o protesta por parte de cualquier otro fideicomisario o socio en dicha reunión, el presidente de dicha reunión no tendrá el deber de preguntar sobre la autoridad de la persona que emite dicho voto o votos. Ningún miembro será elegible para votar, ya sea en persona o por apoderado, o para ser elegido para la Junta, si en los libros o cuentas de administración de la Asociación se muestra que tiene más de sesenta (60) días de mora en cualquier pago adeudado a la Asociación. Cuando la aprobación o desaprobación de los Miembros sea requerida por la ley, los Artículos, la Declaración o estos Estatutos, dicha aprobación o desaprobación será realizada por el número requerido de personas que tendrían derecho a votar en una reunión de los Miembros.

Artículo 4. Apoderados. En todas las reuniones de Socios, cada Socio podrá votar en persona o por poder. Todos los poderes deberán constar por escrito y presentarse ante el Secretario. Todo poder deberá ser

revocable y cesará automáticamente en el momento de la transferencia por parte del Miembro de su Lote, mediante un aviso escrito de revocación recibido por el Secretario, por la muerte del Miembro o por el transcurso de ciento ochenta (180) días después de la fecha de realización indicada en el mismo, lo que ocurra primero.

Artículo 5. Votación por correo. Los miembros podrán tomar medidas a propuesta expresa o por la elección de directores sin una reunión mediante votación de los Miembros por correo de conformidad con los procedimientos razonables que el Directorio prescriba y bajo su supervisión. La votación por correo podrá ser iniciada por la Junta Directiva, mediante solicitud escrita de los Miembros de la Asociación que representen no menos del quince por ciento (15%) de los votos de la membresía, o en una reunión anual por una mayoría del total de votos de los miembros presentes en la reunión en persona o por poder. El voto afirmativo por correo de al menos la mayoría del número total de votos de los miembros de la Asociación será necesario para decidir cualquier cuestión sometida a votación por correo de los miembros.

Artículo 6. Acción informal. Toda acción que se requiera o permita realizar en una reunión de los miembros también podrá realizarse sin una reunión si cada miembro con derecho a voto firma un consentimiento escrito unánime que establezca la acción y se archiva en el Libro de Actas de la Asociación.

ARTICULO III

Reuniones de miembros

Sección 1. Reunión anual. Las reuniones anuales se llevarán a cabo con el propósito de elegir a los directores y tratar cualquier otro asunto que pueda presentarse ante la reunión. La reunión anual se llevará a cabo a las 7:30 p. m. el tercer martes de cada octubre, o en cualquier otro momento de octubre que designe la Junta Directiva.

Sección 2. Reuniones Especiales. Las reuniones especiales de los Miembros podrán ser convocadas por el Presidente, la Junta Directiva o a solicitud escrita de los Miembros de la Asociación que representen no menos del quince por ciento (15%) del número total de votos de la membresía de la Asociación. No se tratará ningún asunto en una reunión especial excepto lo establecido en la convocatoria.

Sección 3. Lugar de reunión. Cualquier lugar dentro de un radio de cinco millas de "The Landings" puede ser designado como lugar para cualquier reunión anual o reunión especial.

Sección 4. Notificación de Reuniones. Se enviará por correo o entregará por lo menos veinte (20) ni más de cincuenta (50) días antes de la fecha de la reunión, ya sea personalmente o por correo, por o bajo la dirección del Presidente o el Secretario o la persona que convoque la reunión, una notificación escrita que indique el lugar, día y hora de la reunión y, en caso de una reunión especial, el propósito o los propósitos para los cuales se convoca la reunión, a cada Miembro de la Asociación en su dirección según consta en los registros de la Asociación. Si la Asociación Hipotecaria Nacional Federal (FNMA) es acreedora hipotecaria de cualquier Lote o Unidad Habitacional dentro de la Comunidad, dicha notificación se enviará, dentro del mismo plazo especificado en la oración anterior, a todos los tenedores institucionales de primeras hipotecas sobre los Lotes y Unidades Habitacionales que, mediante notificación por escrito a la Junta Directiva que contenga el nombre y la dirección de dicho primer acreedor hipotecario institucional, soliciten la notificación de dichas reuniones. Cada acreedor hipotecario institucional con derecho a recibir la notificación anterior de las reuniones de la Asociación puede designar un representante para asistir a cualquier reunión de la Asociación, pero dicho representante no tendrá derecho a voto. El envío por correo o la entrega personal de una notificación de reunión en la forma prevista en esta Sección se considerará una notificación. Un Miembro, por escrito firmado por dicho Miembro, puede renunciar a la notificación de cualquier reunión antes o después de la fecha de la reunión indicada en la misma. La asistencia a dicha reunión se considerará una renuncia a la notificación de la reunión.

tiempo, lugar y propósitos de la misma.

Sección 5. Acción informal de los miembros. Cualquier acción que la ley exija o permita que se tome en una reunión de los Miembros de la Asociación se puede tomar sin una reunión si el consentimiento por escrito que establece la acción así tomada está firmado por todos los Miembros de la Asociación, el cual se archivará ante el Secretario de la Asociación como parte de los registros corporativos.

Artículo 6. Quórum y forma de actuar. Miembros o apoderados que constituyen la décima parte (1/10) del total de votos de cada clase de Membresía constituirá quórum en cualquier reunión, a menos que se disponga lo contrario en la Declaración. El acto de la mayoría de los miembros, interesados, presentes en una reunión en la que haya quórum será el acto de los Miembros, a menos que la ley, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos o la Declaración requieran el acto de un número mayor. Si en cualquier reunión no hay quórum, los Miembros con derecho a voto en la misma tendrán el poder de aplazar la reunión de vez en cuando, sin otro aviso que el anuncio en la reunión, hasta que haya quórum presente en persona o por apoderado.

Artículo 7. Conducta de las reuniones. El Directorio podrá dictar los reglamentos que considere oportunos que considere conveniente para cualquier reunión de los Miembros, incluyendo, sin limitación, la prueba de membresía en la Asociación, evidencia del derecho a voto y el nombramiento y deberes de los inspectores de votos. Dichos reglamentos serán vinculantes para la Asociación y sus Miembros.

ARTÍCULO IV

Directores

Artículo 1. Poderees generales. Los asuntos de la Asociación serán administrados por su Junta Directiva. Directores. Se considerará que los "asuntos de la Asociación" incluyen todos los asuntos que afecten o se relacionen con la Asociación o con "The Landings", excepto la elección de miembros de la Junta Directiva, los asuntos remitidos a los Miembros por la Junta Directiva, los asuntos remitidos a los Miembros para votación por correo por al menos el quince por ciento (15 %) de los votos de los miembros de la Asociación, o aquellos asuntos para los cuales la Declaración, los Artículos de Incorporación de la Asociación, estos Estatutos o la ley aplicable requieren la acción de los miembros.

Artículo 2. Número y Duración del cargo. El número de Directores será de siete (7). Dos (2) Directores serán propietarios de lotes o unidades habitacionales en Painter's Hill, (2) directores serán propietarios de lotes o unidades habitacionales en Stonecreek y dos (2) directores serán propietarios de lotes o unidades habitacionales en Copperwood. El director restante (el "director general") será propietario de un lote o unidad habitacional en cualquiera de dichas tres comunidades. En cada reunión anual, los miembros elegirán directores por un período de un año. Cualquier vacante que se produzca en la Junta Directiva podrá ser cubierta en cualquier reunión de la Junta Directiva mediante el voto afirmativo de la mayoría de los directores restantes o, si no se ha cubierto previamente, en la siguiente reunión especial sucesiva de los miembros de la Asociación, siempre que, a menos que la vacante se produzca con respecto al director general, dicha vacante se cubra con un propietario de un lote o unidad habitacional en la misma comunidad que la del director con respecto a la cual se ha producido dicha vacante. Todo Director elegido para cubrir una vacante ejercerá su cargo hasta que expire el mandato del Director para cuyo cargo fue elegido. En cada reunión anual, los Miembros votarán por tres (3) Directores. Los dos candidatos que reciban la mayor cantidad de votos en cada una de las tres comunidades serán elegidos Directores. El candidato que reciba la mayor cantidad de votos pero que no sea elegido de otra manera será elegido Director General. En caso de que exista un número insuficiente de candidatos con respecto a la representación de cualquiera de las comunidades como se establece anteriormente, se producirá una o más vacantes que de otra manera podrían

se completará como se indica anteriormente. Ningún copropietario del mismo lote o unidad de vivienda podrá ser candidato para la Junta Directiva ni ser elegido para la Junta para desempeñarse simultáneamente.

Artículo 3. Reuniones Anuales. Las reuniones anuales del Directorio se realizarán dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la reunión. treinta (30) días después de la reunión anual de los Socios. El Directorio podrá fijar mediante resolución la fecha y lugar para la celebración de reuniones ordinarias adicionales del Directorio sin previo aviso.

Artículo 4. Reuniones Especiales. El Presidente o cualquier Director podrá convocar reuniones especiales del Directorio, a solicitud de éste, mediante notificación en los términos de la Sección 5 de este Artículo IV. Las reuniones especiales se llevarán a cabo en el lugar y hora designados en la notificación.

Sección 5. Notificación. Cuando se requiera la notificación de una reunión del Directorio, dicha notificación se dará por lo menos tres (3) días antes de la misma mediante una notificación escrita entregada personalmente o enviada por correo a cada Director a la dirección que figure en los registros de la Corporación. Si se envía por correo, dicha notificación se considerará entregada cuando se deposite con franqueo pagado en el correo de los Estados Unidos en un sobre sellado con la dirección correspondiente. Cualquier Director puede renunciar a la notificación de cualquier reunión antes o después de la hora de la reunión indicada en la misma y la asistencia de un Director a cualquier reunión constituirá una renuncia a la notificación de dicha reunión, excepto cuando un Director asista a una reunión con el propósito expreso de objetar la transacción de algún asunto porque la reunión no se convocó o convocó legalmente. Ni el asunto que se tratará en, ni el propósito de, cualquier reunión regular o especial del Directorio necesitan especificarse en la notificación o renuncia a la notificación de dicha reunión, a menos que la ley, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos o la Declaración lo requieran específicamente.

Artículo 6. Quórum. La mayoría de los miembros del Directorio constituirá quórum para la realización de los negocios en cualquier reunión del Directorio, pero si en cualquier reunión están presentes menos de la mayoría de los Directores, la mayoría de los Directores presentes podrán aplazar la reunión sin previo aviso hasta que se alcance el quórum.

Artículo 7. Forma de actuar. El acto de la mayoría de los Directores presentes en una reunión en que haya quórum se considerará acto del Consejo de Administración.

Artículo 8. Remuneración. Los directores como tales no recibirán ningún salario establecido por sus servicios, pero, por resolución de la Junta Directiva, cualquier director podrá ser reembolsado por los gastos reales en que incurra en el desempeño de sus funciones como director. Nada de lo aquí contenido se interpretará como impedimento para que cualquier director preste servicios a la Asociación en cualquier otra capacidad y reciba una remuneración por ello.

Artículo 9. Acción informal de los directores. Cualquier acción que la ley exija o permita que se tome en una reunión de la Junta Directiva se puede tomar sin una reunión si se firma un consentimiento por escrito que establezca la acción así tomada por todos los Directores, el cual se presentará al Secretario de la Asociación como parte de los registros corporativos.

Artículo 10. Remoción de Directores. Cualquier Director podrá ser removido de la Junta Directiva, con o sin causa, mediante el voto de por lo menos dos tercios del número total de votos de los miembros de la Asociación presentes en una reunión especial, en persona o por apoderado. La vacante así creada por dicha remoción deberá llenarse en una reunión ordinaria o especial convocada para tal efecto.

ARTÍCULO V

Poderes y deberes del Consejo de Administración

Sección 1. Poderes. Además de cualesquiera otros poderes establecidos en la Declaración o en los Artículos de Incorporación, o por disposición de la ley, la Junta Directiva tendrá facultades para:

(a) adoptar y publicar reglas y reglamentos que regulen el uso de las Áreas e instalaciones Comunes, y la conducta personal de los Socios y sus invitados en las mismas, y establecer sanciones por la infracción de las mismas;

(b) ejercer para la Asociación todos los poderes, deberes y autoridad conferidos o delegados a la misma Asociación y no reservada a los miembros por otras disposiciones de estos Estatutos, la Artículos de Incorporación, o la Declaración;

(c) emplear a un gerente, contratistas independientes o cualquier otro empleado que consideren necesario, y prescribir sus deberes; y

(d) suspender los derechos de voto de un Miembro o el derecho de un Miembro u otra persona a utilizar las Áreas Comunes e instalaciones comunes durante cualquier período en el que dicho Miembro u otra persona incurra en mora en el pago de cualquier contribución impuesta por la Asociación, y dicha mora no se haya subsanado después de diez (10) días de notificación previa por escrito a la persona en mora. Dichos derechos también podrán suspenderse después de notificación y audiencia, por un período que no exceda los sesenta (60) días por infracción de las Normas y Reglamentos publicados.

Sección 2. Deberes. Además de cualesquiera otros deberes especificados en la Declaración o los Artículos de Incorporada o impuesta por ley, será deber del Directorio:

(a) hacer que se mantenga un registro completo de todos sus actos y asuntos corporativos y presentar un estado resumido de los mismos a los Miembros en la reunión anual de los Miembros, o en cualquier reunión especial cuando dicho estado resumido sea solicitado por escrito por al menos el quince por ciento (15%) de los Miembros con derecho a voto;

(b) supervisar a todos los funcionarios, agentes y empleados de la Asociación, y asegurarse de que sus los deberes se desempeñan adecuadamente;

(c) mantener las Áreas Comunes y otras áreas de la Comunidad que sean de su responsabilidad, de conformidad con la Declaración;

d) como se dispone con más detalle en la Declaración, a:

(1) fijar el monto de la cuota mensual, si la hubiere, para cada Lote y Unidad Habitacional en al menos treinta (30) días antes de cada período de evaluación mensual;

(2) enviar notificación por escrito de cada evaluación especial a cada Propietario sujeto a la misma al menos treinta (30) días antes de dicha evaluación especial; y

(3) ejecutar el gravamen sobre cualquier lote o unidad de vivienda por el cual no se hayan pagado las cuotas dentro de los treinta (30) días siguientes a su vencimiento o ejercer acción civil contra el propietario personalmente obligado a pagarlo.

(e) expedir, o hacer que un funcionario competente expida, a petición de cualquier persona, un certificado indicando si se ha pagado o no alguna tasación. La Junta podrá cobrar un cargo razonable por la emisión de dicho certificado. Si un certificado indica que se ha pagado una tasación, dicho certificado será prueba concluyente de dicho pago;

(f) obtener y mantener, en la medida que sea posible, (1) seguro contra incendios con cobertura extendida, vandalismo, daños maliciosos y endosos contra tormentas de viento y, si FNMA es un acreedor hipotecario de cualquier Unidad, un Endoso de Monto Acordado o su equivalente, si está disponible, Endoso de Protección contra la Inflación y, si lo requiere FNMA, Endosos de Demolición y Responsabilidad Contingente por la Operación de las Leyes de Construcción, un Endoso de Aumento del Costo de Construcción, un Endoso de Daños por Terremoto y otros endosos que sean necesarios, asegurando las Áreas Comunes (incluido todo el equipo de servicio del edificio y similares) por un monto no menor al cien por ciento (100%) del "costo de reemplazo" actual de las Áreas Comunes asegurables, nombrando como asegurada a la Asociación para el beneficio de los Propietarios; (2) una póliza integral de seguro de responsabilidad civil que cubra todas las Áreas Comunes ubicadas dentro de la Comunidad, que asegure a la Asociación y que contenga una cláusula o endoso de "divisibilidad de intereses" que impida a la aseguradora rechazar la reclamación de un Miembro debido a actos negligentes de la Asociación u otros Miembros, y, si FNMA es un acreedor hipotecario de alguna Unidad, con los límites que se consideren aceptables para FNMA (pero en ningún caso menos de \$1,000,000 por ocurrencia de lesión personal y/o daño a la propiedad), dicha cobertura debe incluir protección contra responsabilidad por daños por agua, responsabilidad por automóviles no propios y alquilados, responsabilidad por la propiedad de otros, cobertura en el tipo y montos comúnmente requeridos por inversores hipotecarios institucionales privados y otros riesgos que se cubrirán habitualmente con respecto a proyectos similares en construcción, ubicación y uso. Cada póliza de seguro contra riesgos debe estar suscrita por una compañía de seguros contra riesgos que tenga una calificación financiera de Best's Insurance Reports de BBB+ o mejor o una calificación comparable según cualquier programa de calificación revisado y que esté autorizada por ley para hacer negocios en el Estado de Maryland. Si la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para Vivienda (FHLMC) es el acreedor hipotecario de cualquier Unidad, en ningún caso se obtendrá ninguna póliza de seguro prevista en el presente de una compañía de seguros cuando: (i) según los términos del estatuto, los reglamentos o la póliza de la compañía, se puedan realizar contribuciones o evaluaciones contra un Propietario de Unidad o FHLMC o el designado de FHLMC; o (ii) según los términos del estatuto, los reglamentos o la póliza de la compañía, los pagos de pérdidas dependan de la acción de la junta directiva, los asegurados o los miembros de la compañía; o (iii) la póliza incluya cláusulas limitantes (que no sean condiciones de seguro) que impidan a FHLMC o un Propietario cobrar los ingresos del seguro.

(g) obtener una fianza de fidelidad o un seguro que cubra los actos deshonestos de los directores, gerentes, voluntarios, fideicomisarios, funcionarios y empleados (sin importar si los anteriores se prestaron con o sin compensación) de la Asociación que gestione o sea responsable del manejo de fondos pertenecientes a la Asociación o administrados por ella. Dicha fianza o seguro deberá nombrar a la Asociación como el asegurado designado y el monto de dicha fianza o seguro no deberá ser en ningún caso menor que el mayor de (i) una vez y media (1-1/2) los gastos operativos y reservas anuales estimados de la Asociación, o (ii) si FNMA es el acreedor hipotecario de alguna Unidad, el monto requerido por FNMA. Dicha fianza o seguro deberá incluir todos los endosos apropiados para cubrir a cualquier persona que preste servicio sin compensación si la fianza o póliza no cubriría de otra manera a los voluntarios y, si FNMA es el acreedor hipotecario de alguna Unidad, deberá estipular que dicha fianza o seguro no se pueda cancelar (por falta de pago de la prima o por cualquier otro motivo) o modificar sustancialmente sin al menos treinta (30) días de aviso previo por escrito a la Junta Directiva y a FNMA, a cargo de su administrador.

ARTÍCULO VI

Oficiales

Sección I. Directivos. Los directivos de la Asociación serán el Presidente, uno o más Vicepresidentes (cuyo número será determinado por la Junta Directiva), un Secretario y un

Tesorero. La Junta Directiva podrá elegir a otros funcionarios, incluidos uno o más secretarios adjuntos y uno o más tesoreros adjuntos, según lo considere conveniente, para que tengan la autoridad y desempeñen los deberes que prescriba de tiempo en tiempo la Junta Directiva. Dos o más cargos podrán ser desempeñados por la misma persona, excepto los cargos de presidente y secretario. El presidente será un director de la Asociación. Otros funcionarios podrán ser directores de la Asociación, pero no necesariamente.

Artículo 2. Elección, duración del mandato y vacantes. Los funcionarios de la Asociación serán El Directorio lo elige anualmente en la primera reunión que se celebra después de cada reunión anual de los miembros y desempeñará sus funciones a criterio del Directorio. La Junta Directiva podrá cubrir cualquier vacante en cualquier cargo que surja por muerte, renuncia, destitución u otro motivo.

Artículo 3. Destitución. Cualquier funcionario podrá ser destituido por la Junta Directiva en cualquier momento, con o sin causa.

Artículo 4. Poderes y deberes. Los funcionarios de la Asociación tendrán los poderes y deberes que corresponden generalmente a sus respectivos cargos, así como los poderes y deberes que de tiempo en tiempo les confiera o imponga específicamente la Junta Directiva. El Presidente será el director ejecutivo de la Asociación.

Artículo 5. Renuncia. Cualquier funcionario podrá renunciar en cualquier momento mediante notificación escrita dirigida a la Junta Directiva, al Presidente o al Secretario. Dicha renuncia surtirá efecto en la fecha de recepción de dicha notificación o en cualquier momento posterior que se especifique en la misma y, a menos que se especifique lo contrario en la misma, no será necesaria la aceptación de dicha renuncia para que sea efectiva.

ARTÍCULO VII

Comités

Sección 1. Comités de Directores. El Directorio, mediante resolución adoptada por la mayoría de los Directores en funciones, podrá designar uno o más comités, cada uno de los cuales estará integrado por al menos dos Directores, comités que, en la medida prevista en la resolución, tendrán y ejercerán la autoridad del Directorio en la gestión de los asuntos de la Asociación; siempre que, sin embargo, ninguno de dichos comités tenga autoridad del Directorio en lo que respecta a los siguientes asuntos: la disolución, fusión o consolidación de la Asociación; la enmienda de la Declaración, los Estatutos o los Artículos de Incorporación de la Asociación; la venta, arrendamiento, gravamen o permuta de la totalidad o de una parte sustancial de la propiedad de la Asociación; la designación de cualquier comité o la cobertura de vacantes en el Directorio o en cualquier comité de ese tipo; la enmienda o derogación de estos Estatutos o la adopción de nuevos Estatutos; o la enmienda o derogación de cualquier resolución del Directorio que, por sus términos, no sea enmendable o derogable.

Artículo 2. Otros Comités. Otros comités que no tengan ni ejerzan la autoridad de la Junta Directiva en la gestión de los asuntos de la Asociación podrán ser designados mediante resolución adoptada por la mayoría de los Directores presentes en una reunión en la que haya quórum. Dichos comités desempeñarán las funciones y tendrán los poderes que se establezcan en la resolución.

Artículo 3. Reglamento. Cada comité podrá adoptar reglamentos para su propio gobierno que no sean incompatibles con los términos de la resolución del Directorio que designe al comité o con los reglamentos adoptados por el Directorio.

ARTÍCULO VIII

Agente de gestión

La Junta Directiva empleará para la Asociación un Agente Gerente profesional a un la remuneración establecida por la Junta Directiva para desempeñar las funciones que autorice la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá delegar en el Agente Administrativo los poderes apropiados que sean necesarios para que el Agente Administrativo cumpla con sus responsabilidades relacionadas con el mantenimiento y la administración de las Áreas e instalaciones Comunes y otras partes de la Comunidad por las que la Asociación es responsable de conformidad con las disposiciones de la Declaración. Todo contrato con un Agente Administrativo deberá tener una duración máxima que no exceda los tres (3) años y deberá estipular que cualquiera de las partes podrá rescindirlo, con o sin causa y sin pago de ninguna tarifa de rescisión, mediante un aviso por escrito con noventa (90) días de anticipación; siempre que, sin embargo, si FNMA y FHLMC son ambos acreedores hipotecarios de Unidades, dicho contrato tendrá una duración que no excederá de un (1) año en lugar del plazo de tres años antes mencionado y dispondrá, además del derecho de terminación antes mencionado con noventa (90) días de aviso por escrito, que la Asociación podrá rescindirlo, con causa, con treinta (30) días de aviso por escrito, y si FNMA (pero no FHLMC) es acreedor hipotecario de alguna Unidad, dicho contrato tendrá una duración que no excederá de un (1) año y dispondrá que la Asociación podrá rescindirlo solo con causa y luego con treinta (30) días de aviso por escrito previo. Los requisitos y limitaciones establecidos en las oraciones anteriores son para el beneficio de FNMA y FHLMC y pueden ser renunciados, total o parcialmente, por escrito por FNMA o FHLMC, según sea el caso, y si así se renuncia, no serán vinculantes para la Asociación. Sin perjuicio de los derechos de terminación anteriores, si la FNMA es acreedor hipotecario de alguna Unidad y el Consejo de Administración ha empleado a un Agente Administrativo, el Consejo no podrá rescindir dicho contrato y asumir la autogestión de la Comunidad sin obtener la aprobación previa por escrito de todos los acreedores hipotecarios institucionales de las Unidades.

ARTÍCULO IX

Arrendamiento de Unidades

Ninguna parte de una Unidad Habitable (que no sea la Unidad Habitable completa) puede alquilarse, y no se puede alojar en ella a inquilinos transitorios (que ocupen la Unidad Habitable por menos de seis meses); sin embargo, si la FNMA es un acreedor hipotecario de alguna Unidad, las restricciones anteriores no se aplicarán a un prestamista en posesión de la Unidad Habitable después de un incumplimiento de la primera hipoteca, ejecución hipotecaria de una primera hipoteca o cualquier escritura u otro acuerdo en lugar de la ejecución hipotecaria. Todos los contratos de arrendamiento deberán ser por escrito y el propietario de una unidad de vivienda que se esté alquilando deberá proporcionar a la Junta Directiva una copia de dicho contrato de arrendamiento inmediatamente después de su ejecución. Cada contrato de arrendamiento deberá estipular que (i) la ocupación de la unidad está sujeta a las disposiciones de la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos y cualquier Norma y Reglamento adoptado de conformidad con la Declaración, según todo lo anterior pueda ser modificado de vez en cuando, (ii) cualquier incumplimiento por parte del arrendatario de las disposiciones de los documentos anteriores se considerará un incumplimiento del contrato de arrendamiento, y (iii) en caso de cualquier inconsistencia entre las disposiciones del contrato de arrendamiento y la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos o las Normas y Reglamentos, prevalecerán las disposiciones de la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos y las Normas y Reglamentos, en ese orden. Se adjuntará a cada vivienda de una unidad de vivienda una copia de la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos y las Normas y Reglamentos, que formarán parte de la misma. Las disposiciones de este artículo relativas a las limitaciones a la duración o

Los contratos de arrendamiento no se aplicarán a las Unidades Habitacionales propiedad del Declarante durante el tiempo que sean de su propiedad.

ARTICULO X

Recursos, cargos por pagos atrasados y cumplimiento de los convenios

Sección 1. Facultad de la Junta Directiva para hacer cumplir la ley. Para ayudar a la Asociación a garantizar una ocupación adecuada y proteger el valor de la Comunidad, la Junta Directiva tendrá el derecho y la autoridad de ejercer controles razonables sobre el uso de la Comunidad, como se establece con más detalle en la Declaración. No se permitirán violaciones de los convenios, condiciones, restricciones y servidumbres, ni de las normas y reglamentos, y la Junta Directiva está autorizada a tomar todas las medidas necesarias para prevenir o interrumpir cualquier violación de los mismos, todo ello a expensas del infractor, como se establece con más detalle a continuación.

Sección 2. Derecho a honorarios de abogados. En cualquier procedimiento iniciado por la Asociación o por un Propietario para hacer cumplir cualquier restricción, condición, pacto, reserva, servidumbre, gravamen o cargo ahora o en el futuro debidamente impuesto, y siempre que la Asociación demandante o el Propietario demandante prevalezcan, dicha parte tendrá derecho a una adjudicación de sus honorarios de abogados razonables y los costos y gastos de litigio incurridos en la tramitación del procedimiento.

Artículo 3. Multas. Después de proporcionar el debido proceso que sea necesario, la Asociación La Junta Directiva tendrá la facultad de imponer una multa a un Propietario de no más de veinticinco dólares (\$25.00) por día por cada infracción inicial o por cada infracción reiterada de cualquiera de las disposiciones de la Declaración, estos Estatutos o las normas y reglamentos de la Asociación. A los efectos de esta sección, cada día que continúe dicha infracción se considerará una infracción independiente. Según lo determine la Junta Directiva, se acumularán intereses sobre el monto impago de cualquier multa a una tasa que no exceda la tasa legal máxima permitida en ese momento en el Estado de Maryland. En caso de litigio para cobrar el monto de cualquier multa impuesta de conformidad con los términos de estos Estatutos, la persona obligada a pagar dicha multa estará obligada además a pagar a la Asociación los honorarios razonables de los abogados y los costos de cobro relacionados con la misma. Dichas multas se sumarán a otros recursos disponibles para la Junta Directiva.

Sección 4. Cargos por pago atrasado. Un cargo por pago atrasado que no exceda \$15 o una décima parte del monto total de cualquier La Junta Directiva de la Asociación podrá imponer una cuota o una tasa morosa, la que sea mayor, si alguna cuota o tasa no se paga dentro de los 15 días siguientes a la fecha de vencimiento.

Artículo 5. Otros recursos. El incumplimiento por parte de cualquier miembro de las disposiciones de la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos y las Normas y Reglamentos dará lugar a una causa de acción en la Asociación y ante cualquier miembro afectado y su acreedor hipotecario para la recuperación de daños, o para una medida cautelar u otra reparación equitativa, o ambas.

ARTICULO XI

Libros y registros

Los libros y registros de la Asociación estarán disponibles para su examen e inspección. por los Socios, los primeros acreedores hipotecarios de los Lotes o Unidades Habitacionales o cualquier otra porción de la

Comunidad, y los agentes o abogados debidamente autorizados de los Miembros y dichos primeros acreedores hipotecarios, durante el horario laboral normal. Todos los libros y registros se llevarán de acuerdo con las buenas y aceptadas prácticas de contabilidad, y los mismos serán auditados al menos una vez durante cada año fiscal por un auditor externo empleado por la Junta Directiva que no será residente de la Comunidad ni Miembro de la Asociación y que preparará, dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de cada año fiscal, con base en dicha auditoría, un estado financiero de la Asociación. Dicho estado se distribuirá antes del vencimiento del mencionado período de noventa días a cada miembro que lo solicite por escrito y, si FNMA es el acreedor hipotecario de alguna Unidad de Vivienda, a cada titular institucional de la primera hipoteca sobre una Unidad de Vivienda que, mediante notificación por escrito a la Junta Directiva que contenga el nombre y la dirección de dicho primer acreedor hipotecario institucional, solicite una copia de dicho estado. La Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos y las Reglas y Reglamentos de la Asociación estarán disponibles para inspección por cualquier Miembro en la oficina principal de la Asociación durante el horario comercial normal.

ARTÍCULO XII

Construcción

En caso de conflicto entre la Declaración y los Artículos de Incorporación o estos Estatutos, la Declaración prevalecerá; y en caso de cualquier conflicto entre los Artículos de Incorporación y estos Estatutos que la Declaración no resuelva, prevalecerán los Artículos de Incorporación.

ARTÍCULO XIII

Indemnidad

Toda persona que sea parte en cualquier acción, demanda o procedimiento por el hecho de ser o haber sido Director, funcionario o empleado de la Asociación o de cualquier corporación en la que haya servido como tal a solicitud de la Asociación, será y por la presente queda indemnizada por la Asociación contra los gastos razonables, incluidos los honorarios de abogados, en que incurra real y necesariamente dicha persona en relación con la defensa de dicha acción, demanda o procedimiento, o en relación con cualquier apelación al respecto, excepto en relación con asuntos sobre los cuales se juzgue en dicha acción, demanda o procedimiento, o en relación con cualquier apelación al respecto, que dicho funcionario, Director o empleado es responsable por negligencia grave o mala conducta intencional en el desempeño de sus funciones.

ARTICULO XIV

Sello corporativo

La Asociación tendrá un sello en forma circular que tendrá dentro de su circunferencia el nombre de la Asociación y la jurisdicción y año de su constitución.

ARTICULO XV

Enmiendas

Estos Estatutos podrán ser alterados, enmendados o derogados, y podrán adoptarse nuevos Estatutos, mediante el voto de dos tercios de los miembros de la Junta Directiva o mediante el voto afirmativo de al menos dos tercios del número total de votos de los miembros de la Asociación.

ARTICULO XVI

Hipotecarios

Sección 1. Notificación a la Junta Directiva. El Propietario que hipoteque su Lote o Vivienda La Unidad deberá notificar por escrito a la Junta Directiva el nombre y la dirección de su acreedor hipotecario y deberá presentar una copia conforme del pagaré y la hipoteca ante la Junta Directiva.

Sección 2. Notificación de Incumplimiento. La Junta Directiva, al notificar al Propietario de un Lote o Unidad Habitacional sobre un incumplimiento en el pago de una tasación o cualquier otro incumplimiento por parte de dicho Propietario de cualquiera de los términos de la Declaración, los Artículos de Incorporación, estos Estatutos o las Normas y Reglamentos, enviará una copia de dicha notificación a cada titular de una hipoteca que cubra el Lote o Unidad Habitacional de dicho Propietario cuyo nombre y dirección se hayan proporcionado hasta ese momento a la Junta Directiva. Además, en el caso de una primera hipoteca, si dicho incumplimiento continúa sin subsanarse durante sesenta (60) días, la Junta Directiva enviará una notificación por escrito al respecto a dicho primer acreedor hipotecario; sin embargo, si FNMA es el acreedor hipotecario de cualquier Unidad Habitacional, la Junta Directiva, además de las notificaciones antes mencionadas, enviará a cada uno de dichos primeros acreedores hipotecarios una notificación por escrito sobre dicho incumplimiento que continúa sin subsanarse durante treinta (30) días.

Sección 3. Notificación de daños; expropiación. En caso de daños sustanciales o destrucción de cualquier unidad de vivienda (por más de \$1000) o de cualquier parte de las áreas comunes (por más de \$10,000), el titular de cualquier hipoteca de primera categoría sobre una unidad de vivienda deberá recibir una notificación escrita oportuna de la Junta Directiva sobre dicho daño o destrucción. Si un lote o unidad de vivienda o parte de este o las áreas comunes o parte de este se convierte en objeto de un procedimiento de expropiación o dominio eminente o si una autoridad expropiadora intenta adquirirlo de otro modo, entonces el titular de cualquier hipoteca de primera categoría sobre un lote o unidad de vivienda deberá recibir una notificación escrita oportuna de la Junta Directiva sobre dicho procedimiento o adquisición propuesta.

Artículo 4. Definición. El término "hipoteca" tal como se utiliza en el presente documento significará cualquier hipoteca, escritura de fideicomiso o instrumento de garantía similar.

ARTICULO XVII

Aprobación de los hipotecarios

Estos Estatutos y los Artículos de Incorporación contienen disposiciones relativas a diversos derechos, prioridades, recursos e intereses de los acreedores hipotecarios de los lotes o unidades habitacionales. Dichas disposiciones en estos Estatutos y los Artículos de Incorporación deben interpretarse como convenios para la protección de dichos acreedores hipotecarios en los que pueden confiar al realizar préstamos garantizados por hipotecas sobre las Unidades Habitacionales. En consecuencia, ninguna enmienda o modificación de estos Estatutos o los Artículos de Incorporación

La incorporación que perjudique o afecte dichos derechos, prioridades, recursos o intereses de un acreedor hipotecario se adoptará sin el consentimiento previo por escrito de dicho acreedor hipotecario; sin embargo, en el caso de que FNMA sea el titular de una hipoteca sobre cualquier lote o unidad de vivienda, no se adoptará ninguna enmienda o modificación de estos Estatutos o los Artículos de Incorporación sin el consentimiento previo por escrito de cada titular institucional de una primera hipoteca sobre un lote o unidad de vivienda. Si hay más de un (1) acreedor hipotecario con hipotecas sobre los Lotes y Unidades Habitacionales, será suficiente, en el caso de disposiciones que beneficien únicamente a los primeros acreedores hipotecarios de Lotes o Unidades Habitacionales, obtener el consentimiento por escrito del acreedor o acreedores hipotecarios que tengan primeras hipotecas sobre el cincuenta y uno por ciento (51%) o más de las hipotecas sobre Lotes o Unidades Habitacionales gravadas con primeras hipotecas, y en el caso de disposiciones que beneficien a todos los acreedores hipotecarios de Lotes y Unidades Habitacionales, obtener el consentimiento por escrito del acreedor o acreedores hipotecarios que tengan hipotecas sobre el cincuenta y uno por ciento (51%) o más de los Lotes y Unidades Habitacionales gravados con hipotecas.

CERTIFICADO DE APROBACIÓN

POR LA PRESENTE CERTIFICO que en este día _____ de _____, 20__ los Estatutos Enmendados y Reformulados anteriores de The Landings Homeowners Association, Inc. fueron aprobados por el voto afirmativo de dos tercios de los miembros de la Junta Directiva (como se especifica actualmente en el Artículo XV de los Estatutos) en una reunión de la Junta Directiva debidamente convocada para tal propósito el día _____ de _____, 20__.

EN TESTIMONIO doy mi mano y mi sello.

Presidente

de la Asociación de Propietarios de Viviendas de Landings, Inc.

ESTADO DE MARYLAND, CONDADO DE _____:

POR LA PRESENTE CERTIFICO que en este día _____ de _____, 20__, ante mí, el suscriptor, un Notario Público en y para la jurisdicción antes mencionada, compareció personalmente, y sé que es o se ha demostrado _____ satisfactoriamente que es la persona cuyo nombre está suscrito en el Certificado de Aprobación anterior y dicha persona hizo juramento en debida forma de derecho de que los asuntos y hechos establecidos en dicho Certificado de Aprobación son verdaderos según su leal saber y entender, y dicha persona reconoció que la ejecución del Certificado de Aprobación anterior era su acto.

EN TESTIMONIO mi firma y sello notarial

Notario público

Mi comisión vence: _____

CERTIFICADO DE APROBACIÓN

POR LA PRESENTE CERTIFICO que en este día _____ de _____, 20__ los Estatutos Enmendados y Reformulados anteriores de The Landings Homeowners Association, Inc. fueron aprobados por el voto afirmativo de dos tercios de los miembros de la Junta Directiva (como se especifica actualmente en el Artículo XV de los Estatutos) en una reunión de la Junta Directiva debidamente convocada para tal propósito el día _____ de _____, 20__.

EN TESTIMONIO doy mi mano y mi sello.

Secretario
Asociación de Propietarios de Viviendas de Landings, Inc.

ESTADO DE MARYLAND, CONDADO DE _____:

POR LA PRESENTE CERTIFICO que en este día _____ de _____, 20__, ante mí, el suscriptor, un Notario Público en y para la jurisdicción antes mencionada, compareció personalmente, y sé que es o se _____ ha demostrado satisfactoriamente que es la persona cuyo nombre está suscrito en el Certificado de Aprobación anterior y dicha persona hizo juramento en debida forma de derecho de que los asuntos y hechos establecidos en dicho Certificado de Aprobación son verdaderos según su leal saber y entender, y dicha persona reconoció que la ejecución del Certificado de Aprobación anterior era su acto.

EN TESTIMONIO mi firma y sello notarial

Notario público

Mi comisión vence: _____

AL SECRETARIO: DESPUÉS DE LA REGISTRO, DEVOLVER A: Michael S. Neall
& Associates, PC
147 Old Solomons Island Road, Ste 400, Annapolis, MD 21401 Teléfono (410)
757-9454