

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE LANDINGS, INC.  
NORMAS Y REGLAMENTOS MODIFICADOS Y REFORMULADOS  
RELACIONADOS CON EL CONTROL DE VEHÍCULOS Y EL  
ESTACIONAMIENTO

[Fecha de entrada en vigor: 15 de febrero de 2014]

**Autoridad** : Estas Reglas y Reglamentos son promulgados por la Junta Directiva (la "Junta") de The Landings Homeowners Association, Inc. ("The Landings") de conformidad con la autoridad del Artículo II, Sección 3, de la "Declaración de Convenios, Condiciones, Restricciones y Gravámenes de The Landings, Annapolis, Maryland" (la "Declaración"), y el Artículo V de los Estatutos de The Landings Homeowners Association, Inc.

**Historial de reglas:** Con la adopción de esta política, cualquier regla adoptada previamente ya no será efectiva.

1. **Política General de Cumplimiento** . La Junta supervisará la situación del estacionamiento en The Landings y tomará las medidas necesarias para (1) garantizar que los bomberos, la policía, las ambulancias y otros vehículos de emergencia tengan libre acceso a todas las áreas de la comunidad, y (2) proporcionar estacionamiento adecuado a los residentes de la comunidad mediante el establecimiento de procedimientos para la identificación de los vehículos de residentes y visitantes, y el establecimiento de normas y reglamentos para el uso compartido de las áreas de estacionamiento comunitarias. En caso de conflicto entre estas Normas y Reglamentos y la Declaración, prevalecerá esta última.

2. **Registro de Vehículos y Calcomanías**

2.1. Los residentes deberán registrar los vehículos que estacionen en la comunidad a través de la Compañía Administradora. La Junta Directiva establecerá procedimientos y formularios específicos para implementar los requisitos de registro de esta Sección.

2.2. Cada unidad recibirá hasta dos (2) calcomanías de estacionamiento principal, de acuerdo con la Sección 2.2, lo que permite estacionar en cualquier área designada para residentes de la comunidad. Además de las dos calcomanías de estacionamiento principal, cada unidad podrá recibir hasta dos (2) calcomanías

Normas y reglamentos relativos al control y estacionamiento de vehículos de 2014

de estacionamiento secundario adicionales para estacionar en las áreas designadas para el estacionamiento de exceso de ocupación.

### **2.3. Calcomanías de estacionamiento**

2.3.1. La Asociación emitirá una calcomanía, sin costo alguno, para los vehículos motorizados registrados de conformidad con esta Sección. Las calcomanías se colocarán en la parte trasera del espejo retrovisor interior. Una calcomanía no podrá colocarse en un vehículo distinto del vehículo para el cual fue emitida ni transferirse de un vehículo a otro.

2.3.2. Para obtener una calcomanía, la solicitud deberá incluir una copia de la matrícula estatal del vehículo, siempre que:

2.3.2.1 La dirección de registro del vehículo coincide con la dirección de la unidad; o un formulario de cambio de dirección de registro del vehículo emitido por el estado acompaña a la solicitud que coincide con la dirección de la unidad;

2.3.2.2 La matriculación del vehículo se realiza a nombre de una empresa y no de un particular;

2.3.2.3 El registro del vehículo debe ser a nombre de un militar activo, incluyendo copia de su tarjeta de identificación militar vigente;

2.3.2.4 Para los inquilinos, la solicitud debe ir acompañada de una copia del contrato de arrendamiento vigente de la unidad, que contenga el nombre del propietario del vehículo y tenga una vigencia mínima de seis meses. Además, para las unidades ocupadas exclusivamente por inquilinos, debe adjuntarse a la solicitud una copia de la Licencia de Operación de la Unidad de Alquiler de la Ciudad de Annapolis o una copia de la solicitud sellada para dicha licencia.

2.3.2.5 A solicitud escrita del propietario del vehículo y exención concedida por la Junta basándose en una causa razonable demostrada.

### **2.6. Reedición**

2.6.1. En caso de que un residente necesite que la Junta reemplace una calcomanía por cualquier motivo, se le cobrará una tarifa razonable, establecida por la Junta, que deberá abonarse para recibir el reemplazo.

### 3. **Estacionamiento de desbordamiento**

3.1. Cualquier vehículo designado como aceptable y no prohibido por la Sección 4.3 podrá estacionarse en las plazas de estacionamiento adicionales designadas. No se requieren calcomanías principales para usar estas plazas.

3.2. Todo estacionamiento en Youngs Farm Road se considera zona de estacionamiento desbordado. El estacionamiento en cualquier otra calle de Stonecreek no se considera zona de estacionamiento desbordado.

3.3. La Junta revisará periódicamente la asignación de áreas designadas para estacionamiento de desbordamiento y realizará los ajustes necesarios.

### 4. **Normas y restricciones de estacionamiento y control de vehículos.**

4.1. **Aplicabilidad general** . Salvo que se especifique lo contrario, las normas y restricciones establecidas en esta Sección se aplican a todas las áreas de estacionamiento, vías de circulación y demás Áreas Comunes de la comunidad propiedad de la Asociación.

4.2. **Designación de zonas de estacionamiento restringido** . La Junta dispondrá la instalación de señales apropiadas, la pintura de líneas apropiadas y la instalación de otras marcas apropiadas para identificar y designar los tipos de restricciones de estacionamiento aplicables en la comunidad, según lo dispuesto en la Sección 4.3. Estas identificaciones y designaciones también especificarán la sanción por estacionarse en violación de las restricciones designadas.

#### 4.3. **Vehículos estacionados aceptables y prohibidos.**

4.3.1. No se podrán estacionar en la comunidad vehículos que no sean de los siguientes tipos:

4.3.1.1 Automóviles, ciclomotores y motocicletas en buen estado de funcionamiento y con matrícula vigente.

4.3.1.2. Las furgonetas no comerciales, vehículos multiusos, vehículos utilitarios deportivos y camiones operables no tienen más de dos (2) ejes y cuentan con matrícula vigente. Consulte la Sección 4.3.2.1 para la definición de vehículo comercial.

4.3.1.3. Los vehículos comerciales podrán estacionarse temporalmente en la comunidad mientras el conductor realiza una entrega o presta un servicio al propietario de un lote o unidad de vivienda, o a un residente de la comunidad. No se permitirá el

estacionamiento nocturno de vehículos comerciales en la comunidad.

4.3.2. Salvo lo dispuesto anteriormente, no se podrá guardar ni estacionar en ningún lugar de la comunidad:

4.3.2.1. Vehículos comerciales, según se define en una de las siguientes opciones:

(a) Vehículos con publicidad o marcas comerciales con información de contacto; (b) furgonetas sin asientos traseros para pasajeros, ventanas laterales adyacentes a las ventanas delanteras para pasajeros o ventana trasera; (c) vehículos con portaescaleras u otro equipo comercial fijado; (d) vehículos de veintidós (22) pies o más. Se permite cubrir las marcas de vehículos comerciales con imanes de color similar al de la pintura del vehículo; de lo contrario, se prohíbe cualquier otro intento de disimular que el vehículo es de carácter comercial.

4.3.2.2. Campers, camiones de campamento o remolques de casa.

4.3.2.3. Embarcaciones, cunas para embarcaciones o remolques para embarcaciones.

4.3.2.4. Remolques de aeronaves.

4.3.2.5. Otros tipos de remolques.

4.3.2.6. Cualquier otro vehículo no enumerado específicamente en las Secciones 4.3.2.1 a 4.3.2.5, pero sustancialmente similar a uno (1) o más de los vehículos tipo enumerados en ellas.

4.3.3 Los vehículos sin una calcomanía principal vigente y correctamente colocada no podrán estacionarse, excepto en las áreas de estacionamiento de desbordamiento. Esto aplica a vehículos con calcomanías secundarias y a invitados.

4.3.4. Los vehículos no podrán estacionarse en aceras ni en otras zonas peatonales, ni en zonas de prohibición de estacionamiento (por ejemplo, bordillos rojos) ni en carriles especiales para bomberos.

4.3.5. Los vehículos que no tengan una placa de estacionamiento para discapacitados o que no exhiban un permiso de estacionamiento temporal

para discapacitados válido no podrán estacionarse en un espacio de estacionamiento reservado para discapacitados.

#### 4.4. **Prácticas y actividades prohibidas**

4.4.1. Un vehículo no podrá estacionarse de manera que ocupe más de un (1) espacio de estacionamiento. Cuando un espacio de estacionamiento esté delimitado por líneas, el vehículo deberá estacionarse completamente dentro del espacio designado. Los vehículos estacionados en las entradas de las viviendas unifamiliares en Stonecreek deben estacionarse completamente dentro de los límites de la propiedad y no podrán sobresalir de los límites de la propiedad, de modo que el vehículo ocupe una parte de la acera o calle de propiedad común.

4.4.2. No se podrá circular ningún vehículo por ninguna zona de césped de la comunidad.

4.4.3. Los vehículos no podrán estacionarse en ningún lugar no designado para el estacionamiento de vehículos (es decir, en áreas de césped, entre edificios).

4.4.4. Las áreas y plazas de estacionamiento no podrán utilizarse para el almacenamiento de scooters, ciclomotores, bicicletas ni ningún otro medio de transporte similar. Estos vehículos no podrán almacenarse en áreas comunes de los estacionamientos, aceras ni anclarse a árboles u otras propiedades; todos estos vehículos deberán almacenarse fuera de la vista en la parte trasera de la propiedad.

4.4.5. Las áreas y espacios de estacionamiento no pueden usarse para la colocación o almacenamiento de contenedores de almacenamiento y receptáculos de desechos; equipos de construcción (es decir, escaleras, andamios y otros tipos de equipos de construcción); y otros tipos de propiedad que no se consideren un vehículo.

4.4.6. Las áreas y plazas de estacionamiento no podrán utilizarse para la colocación o almacenamiento de chatarra o vehículos inoperativos.

4.4.7. Las áreas y plazas de estacionamiento no podrán utilizarse para estacionar vehículos. Se consideran vehículos estacionados aquellos que permanecen en un lugar por más de treinta (30) días.

4.4.8. Se permite el uso de fundas para vehículos siempre que no estén almacenados. Si el vehículo cubierto se ubicará en un lugar seguro, el propietario deberá proporcionar la información de la calcomanía en la funda de forma razonable.

4.4.9. Ningún residente ni propietario de un lote o unidad de vivienda podrá alterar ni añadir nada a ningún espacio o área de estacionamiento de ninguna manera, como alterar líneas, añadir letreros, números, iniciales o cualquier otra actividad mediante la cual intente ejercer dominio o control sobre dicho espacio o área de estacionamiento.

4.4.10. Se prohíben las siguientes actividades en las áreas comunes de la comunidad:

4.4.10.1 El “levantar” o “bloquear” un vehículo por más de cuatro (4) horas.

4.4.10.2 El cambio del líquido de transmisión.

4.4.10.3 Realizar trabajos en el sistema de frenos o en la parte trasera de un vehículo.

4.4.10.4 La revisión del motor de un vehículo.

4.4.10.5 Realizar cualquier trabajo que requiera levantar más de una (1) rueda a la vez, excepto la rotación de neumáticos.

4.4.10.6 El repintado de cualquier vehículo.

4.4.11. La persona que realice el mantenimiento o la reparación permitidos de un vehículo es responsable de la eliminación de todos los residuos, escombros y derrames de aceite o grasa inmediatamente después de finalizar el trabajo.

4.4.12. Todos los vehículos deben mantenerse en buen estado de funcionamiento y no deben representar un peligro ni una molestia por ruido, gases de escape o emisiones.

4.4.13. No se podrá asegurar un vehículo (es decir, con cadena) a ninguna parte de las áreas comunes ni a ninguna propiedad ubicada en ninguna parte de las mismas.

4.4.14. Ninguna persona deberá hacer sonar excesivamente la bocina de un vehículo.

## **5. Ejecución.**

5.1. Ejecución mediante remolque.

5.1.1. Todo vehículo que infrinja la Sección 4 estará sujeto a remolque, a cargo de su propietario u operador, de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta Sección.

5.1.2. Toda infracción de cualquier norma especificada en la Sección 4 deberá notificarse a la empresa gestora de The Landings.

5.1.3. Los vehículos que infrinjan cualquier parte de la Sección 4.3.4-4.3.5 estarán sujetos a remolque inmediato.

5.1.4. Los propietarios de vehículos con calcomanías vigentes que infrinjan cualquier otra parte de la Sección 4.3 o 4.4 estarán sujetos a la Política de Debido Proceso por Infracciones de la comunidad.

5.1.5. Los propietarios de vehículos sin calcomanías vigentes que infrinjan cualquier otra parte de la Sección 4.3 o 4.4 estarán sujetos al siguiente debido proceso:

5.1.5.1. Se colocará un aviso de primera advertencia en el vehículo, en un lugar visible, que identifique la infracción. El propietario del vehículo tendrá 24 horas para corregirla.

5.1.5.2. Si la misma infracción persiste o se repite, se emitirá una segunda notificación reiterando lo establecido en la primera, indicando que se trata de una segunda notificación y que, si la infracción no se corrige en un plazo de 24 horas, el vehículo podrá ser remolcado.

5.1.5.3. Si la infracción persiste o se repite, el vehículo podrá ser remolcado inmediatamente.

5.1.5.4. Si un vehículo previamente remolcado vuelve a cometer la infracción, estará sujeto a remolque inmediato.

5.1.6. No obstante lo dispuesto en el debido proceso mencionado, se podrá prescindir de él y remolcar inmediatamente un vehículo si representa una amenaza inmediata y sustancial para las personas o los bienes.

## **6. Permisos de excepción temporal.**

Se podrán expedir permisos de excepción temporal de conformidad con las disposiciones de esta Sección.

6.1 **Solicitud.** Cualquier circunstancia o solicitud especial no contemplada específicamente en estas normas y reglamentos debe presentarse a la Junta para su revisión y aprobación. El propietario de una unidad o un residente de la comunidad puede solicitar por escrito a la Junta una excepción temporal a corto plazo a una o más de estas normas. La solicitud deberá presentarse en un formulario aprobado por la Junta. La solicitud deberá identificar al propietario o residente, la dirección de la unidad, el número de placa y el estado de matriculación del vehículo para el que se solicita la excepción, la(s) norma(s) para la(s) que se solicita la excepción, la duración de la excepción solicitada y los motivos de la misma, incluyendo cualquier dificultad que pueda representar para el solicitante el cumplimiento estricto de la norma para la que se solicita la excepción.

6.2 **Determinación .** Tras considerar una solicitud de excepción debidamente presentada, la Junta podrá concederla, total o parcialmente, únicamente tras constatar por escrito que su concesión no perjudicará sustancialmente el propósito de este reglamento ni constituirá una amenaza para las personas o los bienes, que el cumplimiento del reglamento representará una dificultad para el solicitante y que la excepción solicitada es la mínima necesaria para brindarle alivio.

6.3. **Permiso de Excepción Temporal.** Cada permiso de excepción temporal deberá contener la fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el número de placa del vehículo y el estado de registro. El permiso de excepción temporal deberá colocarse en el espejo retrovisor interior o en el tablero, cerca del volante.

6.4. **Registro .** La Junta mantendrá un registro de todas las solicitudes de excepción y de todas las resoluciones que las concedan o denieguen.

7. **Autoridad del Agente Administrador.** Por orden de la Junta Directiva, la sociedad gestora de The Landings podrá actuar en nombre de la Junta Directiva en la implementación, administración y cumplimiento de este Reglamento.

VOLVER A:

Grupo de abogados Arthur

Apartado postal 1470

Annapolis, MD 21404