

Reunión de la Junta Directiva de The Landings
Centro recreativo Pip Moyer
17 de septiembre de 2025

Loretta Lamar-President
Jan Greene-Vicepresidente
Laurie Mack-Secretaria
Margaret McLemore-Tesorera

Aparcamiento: Margaret McLemore, Stan Ward
Piscina-Loretta Lamar, Stan Ward
Arquitectura: Margaret McLemore, Laurie Mack, Jan Greene
Paisaje - Laurie Mack, Jan Greene
Nieve-Loretta Lamar

Loretta Lamar declaró abierta la sesión a las 6:31 p. m.

Presentes: Loretta Lamar, Jan Greene, Laurie Mack, Margaret McLemore, Stan Ward, Tracie O'Brien (Bay West Management).

Acta del 16 de julio aprobada. 1.º Stan Ward, 2.º Jan Greene.

Informe de la tesorera: Margaret McLemore

- El certificado de depósito del Banco PNC está a punto de vencer y los fondos deberán transferirse a la cuenta de Axos.
- Margaret le preguntó a Tracie sobre el estado del Informe de Auditoría, que se pagó en julio. Tracie lo investigará.
- La Junta desea identificar a las personas que pagan sus cuotas de la asociación de vecinos en línea para que ya no necesiten el talonario de cupones. Para quienes aún requieran cupones, se podría optar por enviarles una hoja por correo. Tracie se encargará de ello.
- En la hoja de presupuesto de Landings: mueva la segunda mitad del pago del proyecto Creek a la misma cuenta de gastos que el pago de la primera mitad.
- Los gastos superan el presupuesto en \$20,000, cantidad que se reducirá en \$10,000 cuando el presupuesto de la piscina se ajuste a los pagos realizados. El sobrecosto se debe a la reparación del lecho del arroyo, que costó \$18,000.

Nuevos negocios

La recogida del contenedor de basura está programada para el fin de semana del 18 y 19 de octubre.

Paisajismo: Laurie Mack

El presupuesto de C&S para la eliminación de bambú en Belvedere Court y Tiburon Court incluye la eliminación manual y el seguimiento con Tordon. Se implementará un plan de mantenimiento para prevenir la propagación del bambú. Se aprueba la moción de Stan del 1 de enero y del 2 de enero.

- C&S plantará los árboles que ya tenemos: dos árboles del amor en Rockwell, un abedul de río en la zona entre Peale y Woodward, y el roble chinquapin junto a las canchas de pickleball. Laurie se encargará de conseguir algunos árboles de copa ancha para cumplir con los requisitos del arborista municipal y compensar la tala del árbol junto al puente.
- El proyecto de Rockwell Island será implementado por C&S, eliminando las plantaciones antiguas y agregando los árboles de Judas.

Proyectos finalizados: Laurie Mack

- Se limpió la zona junto al arroyo/puente de la vegetación excesiva.
- Se reparó el muro de contención del arroyo que se encontraba detrás del número 1234 de Young's Farm Road.

Aprobaciones arquitectónicas: Laurie Mack y Margaret McLemore

- Las aprobaciones incluyen 5 techos, 3 revestimientos y diversos proyectos de reparación de viviendas.
- Latoya Lawrence sigue interesada en una cerca para mayor privacidad, la cual aún no ha sido aprobada. El comité de arquitectura analizará otras opciones aceptables. Desafortunadamente, existen cercas en el vecindario que posiblemente se instalaron sin la aprobación de la Junta, lo que dificulta hacer cumplir la normativa. Tanto el estilo como el tinte de la cerca no cumplen con la normativa. Sería una tarea ardua revisar los registros para determinar si las cercas que no cumplen con la normativa fueron aprobadas o no.
- Las prácticas de valoración inmobiliaria apuntan al “principio de conformidad”, que indica que la coherencia en la apariencia aumenta el valor de las propiedades.
- Connor Chapman preguntó sobre la posibilidad de instalar una escalera de caracol en su terraza trasera. Entre las opciones se incluyen madera y metal. Revisará los productos disponibles para ver si es viable y, a partir de ahí, tomará una decisión.

Artículos varios

- McCrone ha completado el reciente estudio de la zona entre Gemini y Youngs Farm Court. El estudio indica que las propiedades n.º 14 y n.º 12 de Youngs Farm Court se extienden mucho más cerca de Gemini de lo que se creía, y que

el árbol caído provenía de la propiedad n.º 12 de Youngs Farm Court. Margaret y Stan planean recorrer el lugar y determinar qué área debe ser despejada por Landings.

- Las canchas de pickleball y tenis deben recibir mantenimiento anual, que incluye el sellado de grietas, lavado a presión, deshierbe y limpieza. La aplicación de la capa de color está presupuestada con cargo al Fondo de Reserva y se realizará cada 5 años.
- Proceso electoral: Una nueva ley entra en vigor el 1 de octubre de 2025, exigiendo que las elecciones de la asociación de propietarios sean administradas por una entidad independiente. La asociación puede contratar a un proveedor externo o utilizar una plataforma tecnológica comercial (votación electrónica). Bay West informó que existe un complemento para la votación electrónica que se puede utilizar en el sistema CINC. Tracie respondió a las preguntas sobre el sistema planteadas por los miembros de la junta antes de la reunión. Stan propone un sistema de papeletas, ya que es más seguro que un sistema electrónico. Si la elección se realiza a través de CINC, seguirá estando a través de Bay West y no cumplirá con la nueva ley. Stan señaló que algunos residentes no tienen acceso a internet y no podrán votar electrónicamente, y que todos deberían tener acceso al voto. Aproximadamente entre 30 y 40 personas votan en cada elección, de un total de 288 viviendas. La junta discutió las opciones para un administrador externo, incluyendo al abogado o contador de la asociación, lo cual probablemente resultaría costoso. Para cumplir con la nueva ley, las papeletas deberán ser enviadas por correo y entregadas al tercero para su recuento. La tercera persona deberá asistir a la asamblea anual para contabilizar los votos emitidos y anunciar los resultados. Margaret sugirió a Hilary Hollis Trujillo, una contable independiente de la zona que trabaja para pequeñas empresas y organizaciones sin ánimo de lucro. La junta acordó contratarla, si está disponible. Stan y Margaret se encargarán de coordinar la asistencia de la tercera persona.

Aparcamiento: Margaret McLemore

- Las normas de aparcamiento se han traducido al español.
- Margaret revisará los espacios para invitados en Rockwell Court para asegurarse de que estén designados como se aprobó el año pasado.
- La empresa de control de aparcamiento no está funcionando. Es necesario seguir debatiendo para encontrar una solución viable al problema del aparcamiento.

Piscina

- Se aprobó la norma de no fumar ni vapear. Margaret votó primero, Stan segundo. No se permitirá fumar ni vapear dentro de la piscina ni a menos de 3 metros de la entrada.

- El presupuesto de GMC para reemplazar la cerca de la piscina infantil, incluyendo postes y puerta, era de \$4000. El Estudio de Reservas (2022) presupuestó el reemplazo de la cerca en \$832. La empresa Fence and Deck Connection no realiza trabajos por menos de \$1500. Margaret preguntó si era necesario reemplazar toda la cerca, lo que implica cortar los postes al nivel del suelo, colocar postes nuevos en la plataforma de concreto de la piscina y reparar el concreto. Tracie buscará un manitas que pueda hacer las reparaciones por menos dinero, posiblemente reemplazando solo la cerca y la puerta, y conservando los postes.

Varios

- La estación para recoger excrementos de perro que hay junto al sendero natural necesita ser reparada, ya que está inclinada.

Foro abierto

- Samantha Faubert declaró que no entiende la definición de “señal” en relación con su infracción y las multas, y que tal vez debería considerar la mediación vecinal.
- Latoya Lawrence está interesada en organizar una fiesta vecinal.
- Connor Chapman está interesado en las estaciones de carga eléctrica y enviará por correo electrónico a la junta información sobre las subvenciones para instalar dichas estaciones.

Loretta pidió que se levantara la sesión a las 7:57, y Jan secundó la moción.

La próxima reunión es la Asamblea Anual de Miembros el 15 de octubre a las 6:30 en Pip Moyer.