

Reunión de la junta directiva de la asociación de propietarios de The Landings
Centro recreativo Pip Moyer
19 de noviembre de 2025

Loretta Lamar – President
Jan Greene, vicepresidenta
Stan Ward–Secretario
Margaret McLemore–Tesorera

Estacionamiento–Margaret McLemore, Stan Ward
Piscina–Stan Ward, Latoya Lawrence
Arquitectura: Margaret McLemore, Loretta Lamar, Jan Greene
Paisaje–Laurie Mack, Jan Greene
Nieve–Loretta Lamar

De conformidad con la Ley de Asociación de Propietarios de Viviendas de Maryland § 11B - 111(4)(iv), se celebró una sesión a puertas cerradas de la junta en el Centro de Recreación Pip Moyer el 19 de noviembre de 2025, a las 6:15 p. m., para analizar una violación continua de la Declaración.

Jan Greene abrió la reunión a las 6:30.

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

Samantha Faubert solicitó a la junta que organizara una reunión de mediación. Dijo que varios miembros de la comunidad la han estado acosando y acechando. Dijo que está preocupada por su seguridad física. Dijo que, dado que esto involucra a todo el vecindario, está solicitando la mediación de la junta. Jan dijo que no es función de la junta mediar en disputas entre vecinos, y que si la Sra. Faubert se siente amenazada, debe contactar a la policía. Tracie explicó que la junta solo se ocupa de los asuntos de la asociación de propietarios, y que las preocupaciones de la Sra. Faubert no involucran a la asociación. Stan dijo que la junta ha sido informada por su abogado de que no tiene ningún papel en la mediación de disputas privadas. La Sra. Faubert preguntó si la junta estaba rechazando su solicitud de mediación. Jan dijo que la junta no tiene autoridad para acceder a su solicitud.

Aprobación de las actas: Stan propuso aprobar las actas de la Asamblea Anual de Socios del 15 de octubre y de la reunión del 28 de octubre. Latoya secundó la moción. La moción fue aprobada por unanimidad. En la Asamblea Anual de Socios del 15 de octubre, los socios delegaron en la junta la facultad de aprobar las actas de la Asamblea Anual de Socios, en lugar de tener que esperar a la siguiente Asamblea Anual de Socios de 2026 para aprobarlas.

Finanzas y cobranza: Margaret informó que nos estamos poniendo al día tras el gran gasto del proyecto de troncos de fibra de coco que reforzó el lecho del arroyo. Actualmente, nos excedemos en aproximadamente \$12,000 del presupuesto. Sin embargo, deberíamos ponernos al día para finales de año y terminarlo aproximadamente dentro del presupuesto.

Presupuesto propuesto: Margaret señaló que el presupuesto contempla aumentos modestos en la gestión de la piscina y los contratos de recolección de basura. El costo del contrato de paisajismo no cambiará.

Margaret señaló que el presupuesto propuesto para 2026 aumenta el contrato de monitoreo de estacionamiento a \$24,000, en comparación con los \$16,000 de 2025. Stan afirmó que considera que la comunidad necesita un monitor de estacionamiento de calidad y una aplicación de la ley consistente y precisa. Resumió el patrón de desempeño insatisfactorio que llevó a la junta a despedir a la antigua empresa de monitoreo de estacionamiento, Signal, en la reunión de octubre. Explicó que Margaret y él habían entrevistado a un posible nuevo proveedor, Protos Security, que proporciona agentes de policía fuera de servicio que podrían encargarse del monitoreo de estacionamiento. Señaló que la presencia de agentes de policía en vehículos marcados puede ayudar a disuadir la actividad delictiva y que se había producido un robo de vehículo en Stonecreek a principios de este año. También indicó que Protos proporcionaría un sustituto si el agente titular no pudiera estar presente en un día determinado. Sin embargo, Protos es bastante caro, a \$95 la hora. Otra opción sería volver a contratar a Candice, quien solía realizar el trabajo de monitorea de estacionamiento para la comunidad. Stan dijo que le gustaba la idea de contratar a Candice porque sabe cómo hacer el trabajo y sabemos que lo hace bien. Tendríamos que contratar a Candice a través de una empresa para que tenga la cobertura de seguro adecuada. Podríamos contratar a Candice a través de Signal. El presupuesto propuesto de \$24,000 para el monitoreo de estacionamiento se basa en un posible contrato con Signal para contratar a Candice. Stan dijo que no está a favor de un nuevo contrato con Signal porque Signal es una empresa mal administrada a la que no le importa nuestra cuenta. Dijo que debería haber consecuencias por el mal desempeño de Signal. Dijo que está abierto a contratar a Candice a través de otra empresa, pero no a través de Signal. Dijo que si no podemos contratar a Candice a través de otra empresa que no sea Signal, le gustaría contratar a Protos. Dijo que contratar a Protos costaría \$8,600 más que la cantidad en el presupuesto propuesto para el monitoreo de estacionamiento. Podríamos afrontar ese aumento transfiriendo \$7,500 para la rehabilitación del mobiliario de la piscina del presupuesto operativo a las reservas y haciendo otros pequeños ajustes. Dijo que cree que Protos valdría la pena la inversión y que se obtiene lo que se paga. Los miembros de la junta consideraron que no sería responsabilidad de la Asociación de Propietarios contratar a Candice directamente, ya que necesitamos una empresa que

ofrezca la cobertura de seguro adecuada y servicios de recursos humanos. Margaret dijo que investigaría si una empresa de seguridad para puertas en Annapolis podría contratar a Candice en su lugar. La junta seguirá investigando opciones. Jan sugirió que pospusiéramos el tema del monitor de estacionamiento hasta la reunión de diciembre, cuando tendremos más información.

Jan preguntó sobre el estado de las reservas. Margaret informó que están completamente financiadas y que vamos por buen camino para cumplir con nuestras obligaciones.

Comité de paisajismo : Laurie comentó que ha habido quejas de que la empresa de paisajismo, C&S , aún no ha recogido las hojas. Tracie explicó que C&S está congestionada porque las hojas cayeron todas a la vez, pero que nos las entregarán lo antes posible. Laurie, Margaret y Loretta tienen algunos retoños que C&S puede plantar. Ya se han elegido los lugares. Tracie informó que se han rellenado las grietas de la cancha de pickleball. La junta acordó que no es necesario volver a pintar las canchas.

Comité de arquitectura: Margaret señaló que se aprobaron algunas solicitudes para la tala de árboles. Laurie señaló que se había emitido una infracción contra un propietario por instalar un techo nuevo sin autorización.

Comité de la piscina: No hay nada nuevo que informar, excepto que el contrato de administración de la piscina en el presupuesto propuesto tiene un aumento por una semana adicional de trabajo debido a la coincidencia de los feriados del Día de los Caídos y el Día del Trabajo en 2026.

Comité de nieve: La junta está satisfecha con el contratista de remoción de nieve.

Sitio web: Stan informó que el sitio web está actualizado, con actualizaciones recientes en la página de estacionamiento a petición de Margaret. Se han publicado las actas de la reunión de septiembre. Próximamente se añadirán las actas de la reunión de octubre y las fechas de las próximas reuniones de la junta.

Las nuevas fechas de reunión para 2026 serán el tercer miércoles de enero, marzo, mayo, julio, septiembre, octubre y noviembre. Se celebrará una reunión extraordinaria por Zoom el 18 de diciembre de 2025 para aprobar el presupuesto de 2026.

Stan proporcionó información actualizada sobre su investigación para instalar estaciones de carga de vehículos eléctricos en la comunidad. BGE implementa un programa para propiedades multifamiliares (los Landings calificarían) en el que BGE paga la instalación de estaciones de carga de vehículos eléctricos que BGE poseería y operaría. El contratista de BGE , Maryland Energy Advisors, se encarga de todo el trabajo técnico y administrativo. El programa se financia mediante subsidios a los contribuyentes de BGE aprobados por la

Comisión de Servicio Público de Maryland. La Asociación de Propietarios solo tendría que colaborar con el contratista para determinar con exactitud qué estaciones de carga son viables y cumplen con nuestros requisitos. Se podrían instalar dos o más cargadores de Nivel 2, posiblemente en las piscinas, aunque las ubicaciones se determinarían posteriormente. El acceso a los cargadores podría restringirse a los miembros de la comunidad mediante un código de acceso especial para activarlos. Quienes utilicen los cargadores pagarían a BGE la electricidad que consumen directamente a través de sus propias cuentas. El costo de la electricidad no aparecería en la factura de la Asociación de Propietarios. Esta no participaría en el proceso de pago. Los usuarios pagarían la electricidad a la tarifa determinada por la Comisión de Servicio Público, que actualmente es de 18 centavos por kilovatio hora. De principio a fin, la instalación suele ser un proceso de 7 a 10 meses, con una amplia consulta con la comunidad durante el proceso. La junta acordó permitir que Maryland Energy Advisors prepare una propuesta preliminar del sitio, que debería estar lista en varias semanas. Luego, recibiríamos las opiniones de la comunidad y proporcionaríamos comentarios sobre la propuesta, y se podrían realizar ajustes. Posteriormente, si la junta está satisfecha con la propuesta, se podría firmar un contrato. Obtener una propuesta preliminar del sitio no obliga a la Asociación de Propietarios de ninguna manera ni tiene ningún costo. La financiación para este programa es limitada, y cuanto antes avancemos, más probable será que nuestro proyecto se financie. Según la investigación de Stan, este programa de BGE parece ser una oportunidad única para instalar cargadores sin costo y con mínimas complicaciones administrativas. El propietario Bao Do, de 3 Winslow, solicitó a la junta que no ocupara las plazas de aparcamiento existentes para la carga de vehículos eléctricos. Margaret explicó que los cargadores se instalarían en espacios poco utilizados cerca de las piscinas y lejos de las viviendas para no dificultar el estacionamiento de los propietarios. Latoya preguntó si la Asociación de Propietarios tendría alguna responsabilidad si un cargador fallaba. Stan respondió que no lo creía, ya que los cargadores serían propiedad de BGE, pero que lo verificaría. Lotoya también sugirió que podrían ser necesarias normas de seguridad para los cargadores.

Preocupaciones de los propietarios: Bao Do planteó varias inquietudes. Comentó que los propietarios no están sacando la basura en los contenedores según lo establecido. Esto permite que animales y pájaros accedan a la basura. Considera que la empresa de paisajismo no está haciendo un buen trabajo. Cortan el césped cuando está mojado. Su maquinaria parece tener cuchillas desafiladas. Dejan zonas sin césped. Margaret le pidió al Sr. Do que enviara fotos de los problemas de paisajismo para que se puedan compartir con C&S y se puedan tomar medidas correctivas. El Sr. Do comentó que hay muy pocos espacios de estacionamiento para visitantes. Alguien en Winslow ocupa constantemente

un espacio para invitados. El pegamento que se usa para pegar las calcomanías de infracciones a los vehículos es demasiado fuerte y muy difícil de quitar. Margaret explicó que las calcomanías las proporciona Parking Boss y que ahora solo se adhiere la parte superior al vehículo para facilitar su extracción. El Sr. Do dijo que el supervisor de estacionamiento no está haciendo cumplir las normas, algo que sabemos. Stan dijo que por eso despedimos al anterior supervisor de estacionamiento, Signal, en octubre.

La reunión se levantó a las 19.40 horas.

Próxima reunión 18 de diciembre a las 18:30 horas por Zoom.