Reunión de la junta directiva de la asociación de propietarios de The Landings
Centro recreativo Pip Moyer
16 de septiembre de 2026

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 Asociaciones de Propietarios de Viviendas de Maryland § 11B-111(4)(iv), se celebró una sesión a puerta cerrada de la junta en el Centro Recreativo Pip Moyer el 16 de septiembre de 2026 a las 18:21 para tratar asuntos legales y las cuentas de cuotas individuales de los propietarios.

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

Loretta Lamar dio inicio a la reunión a las 6:34 p. m.

Stan propuso aprobar las actas de la reunión de la junta directiva del 15 de julio. Margaret secundó la moción y fue aprobada por unanimidad.

Margaret presentó un informe financiero a la junta. Indicó que la asociación tiene un superávit de $11,000 con respecto al presupuesto general. Los honorarios legales de la asociación se recuperaron en la ejecución hipotecaria de la propiedad ubicada en 17 Woodward. Los costos de recolección de basura están por debajo del monto presupuestado. El mantenimiento de jardines está por debajo del presupuesto, excluyendo los gastos contractuales habituales. Los costos de plomería están por encima del presupuesto debido al problema en Belvedere. La poda de árboles está ligeramente por encima del presupuesto debido al gran árbol que cayó en Rockwell y la remoción del árbol en Peale.

Tracie presentó un informe a la junta sobre la propiedad y la responsabilidad del mantenimiento de la infraestructura hídrica de la comunidad, a petición de Stan. The

Landings es propietaria de toda la infraestructura hídrica de la comunidad, excepto los contadores de agua. La comunidad nunca cedió las servidumbres de paso de la infraestructura hídrica a la ciudad. La comunidad es propietaria de las tuberías de agua. Tom O'Brien estará presente en la reunión de la junta el próximo mes y dará una explicación más detallada. Margaret comentó que, en el pasado, los promotores inmobiliarios a veces conservaban la propiedad de la infraestructura hídrica para evitar el pago de tasas por adelantado. Esto trasladaba la responsabilidad del mantenimiento de la infraestructura hídrica a los futuros propietarios. Es posible ceder la infraestructura hídrica a la ciudad de Annapolis. Otra comunidad lo hizo. La bóveda del contador de agua defectuoso en Hesselius fue reparada. Stan solicitó una aclaración sobre si la comunidad es propietaria tanto de las tuberías de suministro de agua como de las de alcantarillado. Señaló los incidentes recientes con las tuberías de suministro de agua, incluyendo la bóveda defectuosa en Hesselius y el desbordamiento en Rockwell. Tracie afirmó que la ciudad sostiene que la comunidad es responsable de todo excepto de los contadores de agua, incluidas las tuberías de distribución. Bay West llevará a cabo una investigación más exhaustiva e informará a la junta directiva.

La junta directiva abordó el tema de la reparación de las aceras. El costo es significativo, superior a $56,000. Este es un gasto de reserva. Se acerca bastante a la estimación de $55,000 del estudio de reservas. La junta consideró que esta es una propuesta razonable y fue aprobada por unanimidad.

La junta directiva abordó la cuestión de invertir parte de los fondos de la asociación en certificados de depósito (CD). Margaret propuso invertir 200 000 dólares del fondo de reserva para pintura en un CD a seis meses. También propuso invertir 200 000 dólares de las reservas generales en un CD a seis meses. La junta directiva analizó las proyecciones de gastos del estudio de reservas para el próximo año. La junta acordó que es improbable que la asociación necesite más de 250 000 dólares de las reservas en los primeros meses del próximo año. La propuesta de invertir los fondos en CD fue aprobada por unanimidad.

La junta directiva debatió una propuesta para limpiar el desagüe pluvial de la piscina. Margaret comentó que no creía necesario realizar el proyecto de limpieza del desagüe en ese momento. La junta estuvo de acuerdo. También se habló del mobiliario de la piscina que Criterion recogerá. La junta decidió envolver el mobiliario con plástico retráctil para su almacenamiento. Asimismo, se discutió la necesidad de renovar la piscina infantil en el futuro, ya que el fondo está áspero.

Stan informó a la junta sobre el supervisor de estacionamiento. Comentó que el supervisor ha estado haciendo un buen trabajo. El trabajo lo realiza Leone Protective Services, una subcontratista de Protos Security, que ha completado todos los turnos asignados. Abu

Sulaiman, el propietario de la empresa, se ha mostrado accesible y atento. Stan y Margaret trabajaron con el Sr. Sulaiman y los supervisores para explicarles las normas y los procedimientos, incluyendo cómo usar el sistema de control de estacionamiento de la comunidad, Parking Boss. Los supervisores han mejorado notablemente su dominio de las normas y los procedimientos, así como del uso de Parking Boss. Margaret estuvo de acuerdo con el informe de Stan.

Luarie estaba fuera de la ciudad, pero envió el siguiente informe por correo electrónico al comité de jardinería. El gran árbol en Peale Court fue retirado debido a que sus raíces estaban entrando en la plomería del vecino. Un gran árbol en Rockwell se cayó. El gran árbol frente al 27 de Rockwell fue podado, y los árboles a lo largo del sendero natural fueron recortados o retirados. Los árboles del cielo a lo largo del sendero natural fueron retirados. El saúco detrás de las canchas de pickleball fue recortado aún más. El tocón no se puede quitar sin quitar parte de la cerca y el poste. El propietario no está listo para reemplazar la cerca. Se comunicará con la asociación con tres semanas de anticipación para que la remoción del árbol se realice el mismo día en que se coloque la nueva cerca.

Laurie y Margaret se reunieron con Ruppert Landscaping el 20 de agosto para tratar algunos asuntos que les preocupaban. Se omitió bastante información durante la transferencia de la propiedad de C&S a Ruppert. Se omitieron las siguientes áreas o tareas, las cuales se abordarán o ya se han abordado:

- Las islas en Landings Court, Young's Farm Court y Stonecreek Road;
- La zona a lo largo de Gemini detrás de Young's Farm Court;
- Control de la línea de árboles detrás de las casas adosadas, áreas adyacentes a las unidades de esquina de las casas adosadas y varios arbustos en los patios de las casas adosadas; y
- Limpieza completa del camino a la Torre del Reloj.

Entre los proyectos especiales se incluyen:

- La zona cubierta de maleza detrás de los números 26-32 de Rockwell, finalizada el 27 de agosto;
- La hiedra que crece detrás del número 47 de Rockwell (se está pendiente un presupuesto para esto); y
- La vegetación excesiva a lo largo del sendero natural, que será despejada este otoño y añadida a la lista de mantenimiento hasta que se lleve a cabo la restauración del arroyo.

Laurie espera que podamos mantener las áreas libres de maleza para no tener que realizar proyectos especiales adicionales en el futuro. Le gustaría establecer un programa de

mantenimiento para podar o ralear los árboles grandes del vecindario. Brady Tree hizo algunas recomendaciones al respecto. Laurie agradece a todos su comprensión con respecto al paisajismo de este año. La situación de las visas para los trabajadores anuales, el traslado de C&S a Ruppert y la ausencia del capataz responsable de nuestra comunidad durante meses tras una cirugía hicieron de este un verano complicado. El proyecto de eliminación de bambú se completará pronto.

Loretta presentó su informe al comité de arquitectura. El comité aprobó cercas, pintura, techos y patios, entre otros proyectos. La casa ubicada en 17 Woodward está siendo remodelada por su nuevo propietario.

La junta directiva y algunos residentes no quedaron satisfechos con el desempeño de la empresa de gestión de la piscina este año. Para el próximo año, la asociación solicitará presupuestos a Anchor and Chesapeake y posiblemente a otras empresas para el contrato de gestión de la piscina. La junta también considerará la posibilidad de implementar un sistema electrónico de acceso a la piscina el próximo año.

Stan informó que el sitio web de la asociación está actualizado. Publicó la foto del evento social del 12 de agosto. Toda la información sobre la piscina se eliminó del sitio web porque está cerrada por la temporada.

Judith O'Hara y Sean Snedden, residentes del número 1394 de Stonecreek, se ofrecieron a ayudar a organizar actividades comunitarias como celebraciones navideñas y noches de cine.

Tracie preguntó a la junta si preferían realizar las próximas elecciones mediante votación por internet o con papeletas de voto en papel. Stan reiteró su preferencia por las papeletas de voto en papel. La junta estuvo de acuerdo.

Tracie preguntó a la junta sobre las obras necesarias en la línea de alcantarillado de Belvedere Court. La opción más costosa implica cortar la calle, lo que costaría 58.000 dólares. Instalar un revestimiento de fibra de vidrio costaría 32.000 dólares. Stan preguntó cuánto dinero hay en el estudio de reservas para reparaciones de alcantarillado y si la asociación podría permitirse gastar tanto en un solo proyecto. Preguntó si la asociación podría costear una reparación similar en otra parte de la comunidad en el futuro. Margaret dijo que el estudio de reservas cuenta con 65.000 dólares para reparaciones de alcantarillado en 2029. Stan dijo que aún no se sentía cómodo tomando una decisión sobre el proyecto. La junta decidió solicitar más información a la empresa de fontanería, Heidler, y tomar una decisión en la próxima reunión de la junta.

Stan propuso levantar la sesión a las 19:54. Jan secundó la moción, que fue aprobada por unanimidad.