

CONTENIDO

- Artículo 1 La Asociación
- Artículo 2 Bases Legales
- Artículo 3 Objetivos de la Asociación
- Artículo 4 Los Asociados
- Artículo 5 Tipos de Asociados
 - 5.1 Asociados Activos
 - 5.2 Asociados Pasivos
- Artículo 6 Derechos de los Asociados
 - 6.1 Asociados con Record Positivo
 - 6.2 Lotes Fusionados
 - 6.3 Voz y Voto en la Asociación
 - 6.4 Poder simple o Poder legal para Votar
- Artículo 7 Obligaciones de los Asociados
- Artículo 8 Exclusión de Asociados
- Artículo 9 Administración de la Asociación
 - 9.1 Oficinas del Consejo de Directores
 - 9.2 Elección de los Directores
 - 9.3 Compensaciones y Conflicto de Intereses
 - 9.4 Fianza por Desempeño
 - 9.5 Remoción de un Director
 - 9.6 Vacantes y Sustituciones
- Artículo 10 Responsabilidades de los Directores
 - 10.1 El Presidente
 - 10.2 El Vicepresidente
 - 10.3 El Secretario
 - 10.4 El Tesorero
 - 10.5 El Miembro de Distrito General
 - 10.6 Dos Miembros Alternativos de Distrito General
- Artículo 11 Documentos de Gobierno
 - 11.1 Los Documentos

- 11.2 Correcciones a los Documentos
- Artículo 12 Posesiones de la Asociación
- Artículo 13 Registros de la Asociación
 - 13.1 Censos Administrativos
 - 13.2 Estados Financieros Anuales
 - 13.3 Registros Financieros
 - 13.4 Inventario de Activos
 - 13.5 Actas de las Juntas
- Artículo 14 Obligaciones del Consejo de Directores
- Artículo 15 Poderes del Consejo de Directores
- Artículo 16 Comités
 - 16.1 Comité de Arquitectura
 - 16.2 Comité de Comunicaciones
 - 16.3 Comité Financiero
 - 16.4 Comité de Seguridad e Infraestructura
 - 16.5 Comité Legal
 - 16.6 Comités Especiales
- Artículo 17 Supervisión Administrativa – Actuarios Administrativos
 - 17.1 Calificaciones
 - 17.2 Nombramientos
 - 17.3 Poderes de los Actuarios Administrativos
 - 17.4 Reporte de Supervisión
- Artículo 18 Asambleas
- Artículo 19 Convocatorias a Asambleas
- Artículo 20 Admisión a las Asambleas
- Artículo 21 Quórum para Establecer Acuerdos
- Artículo 22 Asamblea por Segunda Convocatoria
- Artículo 23 Proporción de Votos Necesarios para Acuerdo
- Artículo 24 Registro de Asambleas
- Artículo 25 Asamblea General Ordinaria
- Artículo 26 Asamblea Extraordinaria

Artículo 1 La Asociación

El nombre de la Asociación será “COLONIAS LA HACIENDA, SAN FELIPE”, seguido por las palabras ASOCIACION CIVIL, o las iniciales A. C. Quien en lo sucesivo será la “Asociación”.

Artículo 2 Bases Legales

- 2.1 El desarrollo urbano conocido como La Hacienda fue decretado por el Gobierno de Baja California, publicado el 31 de mayo de 1985, en Mexicali, Baja California.
- 2.2 Esta Asociación es el sucesor en interés de la Asociación Civil establecida por la Subdivisión de Desarrolladores: “Promotora Villa de Las Palmas, S.A. de C. V., y “Promotora del Desarrollo del Mar de Cortés S. A. de C. V. el 16 de marzo de 1993. Ninguna otra Asociación de Propietarios creada en lo futuro, fuera de esta, será reconocida.
- 2.3 La ubicación de la Asociación será en San Felipe, Baja; México, 21850.
- 2.4 La Asociación estará formada por la Asamblea General de Asociados, el cuerpo supremo, y será administrada por el Consejo de Directores electo.
- 2.5 La duración de la Asociación será por un período de tiempo indefinido, a partir de la fecha de esta Acta Constitutiva.
- 2.6 La Asociación de Propietarios del desarrollo La Hacienda es una organización no lucrativa y no puede estar involucrada en ningún tipo de asunto político o religioso. No debe tomar parte en ninguna forma de discriminación religiosa, social o racial.

Artículo 3 Objetivos de la Asociación

El objetivo de la Asociación es el de reunir a todos los propietarios (Asociados) de los bienes localizados dentro del desarrollo La Hacienda, sin distinción de sexo, religión, o nacionalidad para lograr los siguientes propósitos:

- 3.1 Dedicarse a las operaciones de las áreas e instalaciones generales, haciéndose cargo del mantenimiento, limpieza, seguridad, jardines e instalaciones comunes del desarrollo.
- 3.2 Regular el uso y propósitos de los lotes para los que se creó el desarrollo La Hacienda.
- 3.3 Regular ciertas actividades de los Asociados.
- 3.4 Ejecutar toda clase de contratos: civiles, mercantiles, de trabajo, o cualquier otro contrato necesario para la ejecución de las operaciones.
- 3.5 Emitir los documentos requeridos (Documentos oficiales) con el fin de lograr sus objetivos.
- 3.6 Adquirir los bienes necesarios para el logro de los objetivos de la Asociación.
- 3.7 Abrir las cuentas bancarias que sea necesario.
- 3.8 Obtener todo tipo de suscripciones de títulos y líneas de crédito para el logro de los objetivos de la Asociación.
- 3.9 Vigilar el cobro de los bienes* de los Asociados y otros pagos.
- 3.10 Llevar a cabo eventos legales con el fin de incrementar los bienes sociales del desarrollo La Hacienda.

Artículo 4 Los Asociados

- 4.1 Todos los propietarios de una o más propiedades localizadas dentro del Desarrollo La Hacienda, formarán parte de la Asociación, ya sea persona física, o Compañía Legal con un representante autorizado. Dichos propietarios serán en lo sucesivo los "Asociados".
- 4.2 Los dueños de las propiedades se convertirán en Asociados y formarán parte de la Asociación al momento de adquirir la propiedad de sus lotes. Los Asociados se convierten en sujetos con derechos, privilegios y obligaciones marcadas por los Documentos que rijan a la Asociación. Al mismo tiempo, los antiguos propietarios pierden la membresía, derechos, privilegios y obligaciones junto con su familia.
- 4.3 Si un lote del Desarrollo La Hacienda es adquirido por dos o más personas, como co - propietarios, estos se considerarán Asociados. Sin embargo, respecto al voto, deberán nombrar un representante común.
- 4.4 Al asumir el derecho de propiedad, cada Asociado deberá llenar y enviar una formato de registro, según lo requiera la Asociación, con el fin de que sea incluido en el censo de Asociados activos.
- 4.5 Todos los extranjeros que adquieran un interés o participación social en la Asociación, serán considerados, por ese simple hecho, como mexicanos respecto a los demás. Deberán estar de acuerdo en que no solicitarán protección de su gobierno, bajo pena de perder sus intereses o participaciones en la República Mexicana, como se establece en este decreto.

Artículo 5 Tipos de Asociados.

Los Asociados se dividen en las siguientes categorías:

- 5.1 **Asociados Activos:** Los propietarios de una o más propiedades en el desarrollo La Hacienda.
 - 5.1a Los Asociados con record favorable son aquellos que cumplen con sus responsabilidades para con la Asociación, al observar los Reglamentos.
 - 5.1b Los Asociados con record desfavorable son aquellos que no han cumplido con sus responsabilidades, en particular aquellos que al retrasarse en sus pagos son sancionados por el Consejo de Directores.
- 5.2 **Asociados Pasivos:** Miembros de la familia de un Asociado que están registrados en el Censo de la Asociación.

Artículo 6 Derechos de los Asociados

- 6.1 Los asociados con record positivo tendrán los siguientes derechos:
 - 6.1a. Asistir a las asambleas de la Asociación y participar con voz y voto. (Un voto por lote)
 - 6.1b. Delegar sus poderes o voto por poder a otra persona o asociado con buen record.
 - 6.1c. Proponer y emitir a la Asamblea y / o al Consejo de Directores, las iniciativas que considere pertinentes para alcanzar los objetivos de la Asociación;
 - 6.1d. Votar o ser votado para una posición del Consejo de Directores.

- 6.1e. Ser parte de cualquier comité que exista, o pudiera existir en el futuro, dentro de la Asociación.
- 6.1f. Examinar los registros financieros de la Asociación y cualquier otro documento mediante una solicitud al Consejo de Directores, con el objetivo de supervisar que los ingresos sean destinados para realizar los objetivos de la Asociación.
- 6.1g. Solicitar al Consejo de Directores, o a un Juez competente, que cite a la Asamblea, cuando y si el número de solicitantes sea al menos el 25% de los solicitantes Asociados con record favorable.
- 6.1h. Delegar los derechos de la Asociación a otra persona, o al Consejo de Directores, mediante un poder notarial.

6.2 **Lotes Fusionados**

Cuando se combinen dos o más lotes contiguos con el fin de construir una sola estructura, o se integren de alguna forma que sean un solo lote, se les considerará como un solo lote para fines del Derecho a Voto y a asignación de avalúos. Esto incluye; aunque no se limita a la construcción en lotes contiguos para construir albercas, áreas de estacionamiento, áreas para jardines o parques, o cualquier construcción que no tenga el propósito de construir una casa residencial familiar.

6.3 **Voz y Voto en la Asociación**

Todos los asociados con record positivo podrán emitir un voto por cada lote que posean. Por ejemplo, si alguien tiene cuatro lotes, sin importar el tamaño de estos, el Asociado tendrá el derecho a cuatro votos respecto a la toma de decisiones de las asambleas de la Asociación. Todo aquel Asociado que tenga un Record negativo, se le cancelará el privilegio de voz y voto hasta que la deuda sea liquidada. El privilegio de voz y voto correspondiente a estos lotes, lo tendrá el Consejo de Directores hasta que la deuda sea liquidada y el Asociado recupere su Record Positivo.

6.4 **Poder Simple o Notarial para Votar.**

El Asociado puede, mediante Poder de Representación, estar representado con voz y voto, por otra persona o Asociado con Record Positivo. Cuando el poder sea otorgado a otra persona o Asociado, esta persona dirigida o Asociado únicamente puede representar a otro Asociado. El Asociado que tenga un poder puede votar a favor de los intereses de los lotes que el Asociado tenga, así como, por un lote más de un Asociado para quien el Asociado tenga el poder.

- 6.4a. Un Asociado puede designar el poder de representación (voto por poder) al Consejo de Directores. Cuando el poder sea otorgado al Consejo de Directores, el número de Asociados y los lotes de estos Asociados a quien ellos representan será ilimitado.
- 6.4b El Asociado que solicite a otro para actuar bajo el poder de representación, debe informarle al Consejo, por escrito designando:
 - 1) El nombre del representante o el que el Consejo de Directores le asigne para actuar en representación de dicho Asociado;
 - 2) Las manzanas y lotes representados;
 - 3) La fecha y duración del poder.
- 6.4 c. Este representante es delegado para hablar y votar en representación de ese Asociado. Si el representante es también es un Asociado, ese delegado Asociado

también debe contar con Record Positivo. El Consejo de Directores retendrá el derecho a negarse a reconocer tal Poder por una causa justa.

- 6.4d Para fines de establecer asistencia y quórum, estos Asociados que han recibido el poder para representar a otra persona, sea Asociado con Record Positivo, o el Consejo de Directores, podrán ser contados como asistentes y representarán a sus lotes, estableciendo así quórum.

Artículo 7 Obligaciones de los Asociados

Los Asociados, sin importar su condición, tienen las siguientes obligaciones:

- 7.1 Participar en la Asociación desde el momento en que la propiedad sea adquirida dentro del Desarrollo La Hacienda.
- 7.2 Mantener con el Consejo de Directores un contacto de información sobre los resultados del censo de la Asociación, con el fin de que siempre esté informado sobre las asambleas, evaluaciones anuales, y reportes de las actividades de la Asociación.
- 7.3 Respetar y hacer que los demás: familia, huéspedes, inquilinos, etc., cumpla con los Reglamentos.
- 7.4 Retener las obligaciones y responsabilidades de un Socio Activo cuando la propiedad sea rentada, arrendada, escriturada, o cualquier otra acción que autorice a otros a usar la propiedad. Ese Asociado retendrá la designación del Asociado con todos los derechos, privilegios, responsabilidades y obligaciones relacionadas como el propietario poseedor;
- 7.5 Cumplir con las responsabilidades confiadas por la Asamblea y/o el Consejo de Directores.
- 7.6 Abstenerse de realizar actos contrarios a los objetivos de la Asociación o que dañen su prestigio y buen funcionamiento;
- 7.7 Cumplir con las obligaciones definidas en los Reglamentos.

Artículo 8 Exclusión de Asociados

A los Asociados excluidos se les puede fijar un financiamiento razonable u otras penalidades por veredicto unánime del Consejo de Directores o por un equipo nombrado posteriormente para tal caso.

- 8.1 Los Asociados pueden ser excluidos de sus responsabilidades por los siguientes motivos:
 - 8.1a Desarrollar actos contrarios a los objetivos de la Asociación descritos en los Reglamentos de la Asociación.
 - 8.1.b El no cumplir con las obligaciones con la Asociación o con las decisiones tomadas en las Asambleas de la Asociación, en las juntas del Consejo de Directores, u otros cuerpos gobernantes de la Asociación.
 - 8.1.c Asignar bienes a terceras partes. El Asociado debe notificar por escrito, al Consejo de Directores de la Asociación, sobre la acción tomada, y la información general de la persona que ha adquirido derechos sobre la propiedad. Sin embargo, todo Asociado que haya incurrido en record negativo (retraso en el pago de vencimientos), al ser sancionado por una Asamblea debe liquidar la deuda y ser recalificado con Buen Record antes de ser reasignado a sus bienes. El no cumplir con este requisito pondrá la carga de la deuda sobre el individuo que asuma el derecho a la propiedad junto con la consecuente pérdida de derechos y privilegios.

8.1.d Pérdida de derechos civiles.

8.1e El Asociado excluido que se separe voluntariamente de la Asociación perderá todos los derechos y privilegios, al igual que todos los Asociados pasivos. Sin embargo, ese Asociado no será liberado de sus obligaciones para con la Asociación.

Artículo 9 Administración de la Asociación

La Asociación será administrada por su Consejo de Directores electos, llamadas aquí “El Consejo”.

9.1 **El Consejo** estará integrado por:

Presidente

Vicepresidente

Secretario

Tesorero

Un Miembro de Distrito General

Dos Miembros Suplentes de Distrito General

9.2 **Elección de Directores**

El Consejo de Directores será electo para dicho cargo por la Asamblea General anual. Estos directores cumplirán con las obligaciones del cargo electo sin pago alguno. Los Miembros del Consejo de Directores deberán ser Asociados activos con Record Positivo y servirán por períodos de un año, con la posibilidad de ser re-electos. Estos directores permanecerán en sus puestos hasta que se verifiquen nuevas elecciones y los nuevos Directores tomen posesión de sus cargos.

9.3 **Compensación y Conflicto de Intereses**

Ningún Director recibirá compensación por los servicios prestados a la Asociación. Sin embargo, a todos los Directores se les reembolsarán los gastos incurridos por el desarrollo de tales responsabilidades. Ningún Director puede tomar parte en discusión o voto en temas que pudieran ser tomadas como un conflicto de intereses. Ningún contrato de servicios establecido con un contratista independiente podrá otorgarse a un Director, pariente de un Director, algún negocio propiedad de un Director, u otro negocio propiedad de cualquier persona relacionada con un Director.

9.4 **Fianza por Desempeño.**

Los miembros del Consejo de Directores y Actuarios Administrativos garantizarán su buena conducta y administración con un depósito en efectivo por \$300.00 dólares de los E.U. cada uno.

Este depósito en efectivo se guardará en las instalaciones de la Sociedad, y será reembolsado sin intereses, al finalizar el período de ese Miembro del Consejo, si no hubo malos manejos o conducta corrupta.

Si el Consejo determinara que hubo malos manejos o conducta corrupta, se tomarán las siguientes medidas:

9.4a La fianza será decomisada

9.4b Ese Director será suspendido de su cargo en el Consejo de inmediato, hasta que el caso sea tratado en una Asamblea.

9.4c Los reembolsos, penalizaciones, y otras consecuencias, sean legales o no pueden ser sancionados.

9.5 **Remoción de un Director**

Cualquier Director puede ser removido del Consejo, con o sin una causa, mediante el voto de una Asamblea Extraordinaria, por los siguientes motivos:

9.5a Por no asistir más de tres veces consecutivas a las juntas del Consejo, sin causa justificada, según lo determina el Consejo;

9.5b Por provocar un conflicto con los intereses de la Asociación;

9.5c Cualquier otra práctica de mal manejo.

9.6 **Vacantes y Sustituciones**

9.6a Puede darse una vacante en el Consejo, en caso de: muerte, renuncia, o remoción de un Director; que sea convicto por un delito, por no depositar la fianza por desempeño, por no aceptar dicho cargo por escrito, o por no asistir a las juntas como Director.

9.6b Una vacante en el Consejo puede ser cubierta por un Miembro de Distrito General Alterno hasta la siguiente junta de Asamblea General.

Artículo 10 Responsabilidades de los Directores

10.1 **El Presidente** tendrá el cargo de Director Ejecutivo y tendrá la supervisión general, dirección y tendrá el control sobre el Consejo. El Presidente presidirá las reuniones de la Asamblea General, el Consejo, y otras asambleas requeridas por los Asociados. Pueden ser prescritas otras responsabilidades y poderes por el Consejo o mediante otros documentos reglamentarios.

10.2 **El Vicepresidente** asumirá las responsabilidades del Presidente, en el caso de que el Presidente no esté disponible, y otras responsabilidades y poderes prescritos por el consejo.

10.3 **El Secretario** será responsable de registrar y mantener todos los documentos y votos decisivos relacionados con la Asociación y firmará todas las comunicaciones y acuerdos en conjunto con el Presidente. El Secretario, de acuerdo con el Presidente, programará y proporcionará los avisos de las juntas del Consejo de Directores y de la Asamblea General.

10.4 **El Tesorero** dirigirá la administración general de los ingresos, supervisará el cumplimiento de las obligaciones fiscales, autorizará los pagos normales de la Asociación, y aquellos que sean acordados por el Consejo de Directores y la Asamblea General.

10.4a El Tesorero, junto con el Presidente, autorizará los pagos. Al momento de que los pagos sean requeridos, si el Presidente o el Tesorero no se encuentran, otro Director o **Persona Delegada**, podrán autorizar tales pagos.

10.4b El Tesorero mantendrá los registros financieros y preparará reportes regulares sobre los gastos e ingresos para el Consejo, así como otros reportes financieros que se le requieran.

10.4c El Tesorero preparará los balances contables anuales. El Tesorero mantendrá y llevará la contabilidad de una caja chica que le permita pagos inmediatos en efectivo cuando sea necesario. El Tesorero podrá ser auxiliado con estas obligaciones por otro Asociado con Record Positivo o contratar a un Auxiliar de Contador.

- 10.4d El Tesorero, junto con el Comité de Comunicaciones, mantendrá el Censo de la Asociación de manera que todos los Asociados puedan ser notificados sobre las asambleas, decisiones y actividades de la Asociación.
- 10.5 **El Miembro de Distrito General** representa a la Asamblea General con voz y voto en las juntas del Consejo. El Miembro de Distrito General sustituirá al Presidente, Vicepresidente, Secretario, o al Tesorero durante los permisos o ausencias. En tales casos, uno de los miembros suplentes asumirá la posición de voto del miembro de Distrito General.
- 10.6 **Dos Miembros Suplentes de Distrito General** no serán miembros votantes activos del Consejo, a menos que les sea solicitado por el Consejo en ausencia o como reemplazo de uno de los otros cinco miembros. Si la ausencia fuera permanente, el Consejo nombrará a uno de los alternos en el cargo de dicha función hasta la siguiente junta de Asamblea General.

Artículo 11 Documentos de Gobierno

- 11.1 **Los Documentos** que definen la administración de
- 11.1a Acta Constitutiva registrada (dónde y cuándo)
 - 11.1b Reglamentos y Convenios, Condiciones y Restricciones de las Colonias La Hacienda, San Felipe, A. C.
 - 11.1c Todos los documentos, políticas y resoluciones que puedan crearse y ser adoptadas por el Consejo de Directores, con el fin de cumplir con las responsabilidades y objetivos de la Asociación.
- 11.2 **Las Correcciones a Documentos:** Las correcciones hechas a estos documentos se pueden hacer mediante voto afirmativo de la Asamblea General o consentimiento por escrito del cincuenta y uno por ciento (51%) de los votos de los Asociados con Record Positivo. En una Asamblea Extraordinaria, se requiere el 60% de los votos.

Artículo 12 Posesiones de la Asociación

- 12.1 Las posesiones de la Asociación son para beneficio de los objetivos de la Asociación y no pueden ser usadas ni ordenadas con propósitos diferentes a estos fines. Deberá incluirse una Lista de las posesiones de la Asociación en el Inventario de la misma y su valor en los libros contables.
- 12.2 Las posesiones de la Asociación incluirán; aunque no se limitarán a:
- 12.2a Los avalúos ordinarios, avalúos especiales, pagos u otras donaciones de los Asociados en La Hacienda.
 - 12.2b Las donaciones que la Asociación reciba de instituciones o gente que no sea parte de la Asociación.
 - 12.2c Los bienes que la Asociación adquiera con el fin de realizar sus objetivos.

Artículo 13 Registros de la Asociación

Es necesario que la Asociación mantenga los siguientes registros de supervisión de las necesidades administrativas, financieras, históricas y legales. Dichos registros estarán disponibles para cualquier Asociado con Record Positivo, mediante solicitud por escrito al Consejo de Directores.

- 13.1 **Censo Administrativo**, un registro de todos los Asociados y la información necesaria para los objetivos de la Asociación.
- 13.2 **Estados Financieros Anuales**, preparados por el Tesorero. Serán enviados con sus anexos al Actuario Administrativo por lo menos diez días antes del Convocatoria para la Asamblea General anual. La Asamblea General discutirá esta contabilidad, conociendo las opiniones del Actuario Administrativo, y la aprobará.
- 13.3 **Registros Financieros** para llevar los libros contables, impuestos. Estados Financieros Anuales de las Cuentas; otras finanzas, y requerimientos legales.
- 13.4 **Inventario de Activos** que posee la Asociación, preparados y mantenidos por el Presidente del Comité de Infraestructura.
- 13.5 **Actas de las Juntas** de todas las Asambleas y Consejos de Directores.

Artículo 14 Obligaciones del Consejo de Directores

El Consejo de Directores está obligado a:

- 14.1 Reunirse periódicamente para dirigir los asuntos de la asociación.
- 14.2 Mantener registros de los votos y las actividades de todas las juntas de la Asociación y el Consejo de Directores.
- 14.3 Asegurarse de que se cumplan todos los acuerdos que emanan del Consejo de Directores y la Asamblea General.
- 14.4 Asegurarse de que se cumplan todos los estatutos de la Asociación, disposiciones y reglamentos internos.

Artículo 15 Poderes del Consejo de Directores

- 15.1 Como cuerpo administrativo y ejecutivo de la Asociación, el Consejo de directores representará a la Asociación ante una gran variedad de personas: ante representantes de autoridades laborales, judiciales, y demás. El Consejo de Directores está facultado como representante legal para: todos los asuntos legales, cobrar adeudos, administrar actos de dominio, y actos especiales que requieran las cláusulas de acuerdo con la ley. Esto está previsto bajo los términos de los primeros tres párrafos del Artículo 2428 del Código Civil de Baja California y sus correlativos de las entidades federativas.
- 15.2 El Consejo de Directores podrá:
 - 15.2a Administrar y dirigir los intereses de la Asociación.
 - 15.2b Nombrar y retirar al personal técnico y administrativo que trabaje para la Asociación, ya sea que estos puestos sean honorarios o compensados.
 - 15.2c Adquirir bienes muebles y propiedades para los objetivos de la Asociación, y si es necesario, inscribir, arrendar o vender los mismos. Disponer de un bien o venderlo, bajo el consentimiento expreso de la Asamblea General de la Asociación que los ha adquirido.
 - 15.2d Delegar a algunos de sus miembros, el poder para ejecutar acciones específicas.
 - 15.2e Determinar y asignar tasaciones y penalizaciones especiales por el incumplimiento de los Documentos Gobernantes.

- 15.2f Elaborar el programa de actividades de la Asociación, y el presupuesto anual de ingresos y gastos, el cual será enviado a la Asamblea General para su modificación, disposición y aprobación.
- 15.2g Establecer procedimientos convencionales.
- 15.2h Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Asociados y todos los demás acuerdos relacionados o aplicables, ya sea por disposiciones legales, a causa de estos estatutos, o reglamentos internos:
- 1) Cobrar pagos por tasaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
 - 2) Cumplir con las obligaciones establecidas en estos estatutos y reglamentos.
 - 3) Revisar los planos de construcción en cumplimiento con los Documentos Gobernantes.
- El poner en práctica estas acciones es vital para el óptimo funcionamiento de la Asociación. El Consejo deberá actuar de inmediato para resolver los problemas relacionados con las obligaciones no cumplidas por parte de los Asociados.
- 15.2j Contratar al personal necesario para el desempeño de la Asociación. Asignarles un salario, beneficios o compensaciones, y aprobar todos los contratos que se establezcan con ellos.
- 15.2k Facultar mediante poderes generales o especiales para cobrar deudas y resolver conflictos, así como para actos administrativos. Emitir actos de dominio que requieran el consentimiento expreso de la asamblea general;
- 15.2l Mantener registros de los Asociados (Censo) e Inventario de los Bienes.
- 15.2m Representar a la Asociación ante todas las autoridades con el poder más amplio, incluyendo demandas y desistirse de ellas. Esto incluye las siguientes actividades:
- 1) Arbitrar disputas laborales u otros asuntos de tipo laboral;
 - 2) Comparecer en su nombre o mediante una persona designada por el Consejo de Directores para el mismo efecto;
 - 3) Dirigir todo tipo de audiencias incluyendo audiencias de conciliación;
 - 4) Llevar todo tipo de acuerdos, operaciones y arreglos;
 - 5) Articular opiniones y actitudes e emitir dispensas y absolverse de ellas
 - 6) Establecer posturas, dirigirlas y mejorarlas
 - 7) Formular demandas, y presentar denuncia penal, así como emitir perdón en aquellos casos que lo permitan,
 - 8) Hacer concesiones jurisdiccionales y anulaciones
 - 9) Firmar títulos de compromiso para establecerse en árbitros
- 15.2n Requerir un inventario formal de los bienes.
- 15.2o Suscribirse, si es necesario a todo tipo de títulos de crédito para los negocios de la Asociación, bajo los términos establecidos en el Artículo Noveno sobre Títulos Generales y Operaciones de Crédito.

Artículo 16 Comités

Cada uno de los cinco miembros del Consejo de Directores ocupar la presidencia de los comités enlistados en este documento. El Tesorero deberá ser el Presidente del Comité Financiero. El Consejo de Directores asignará a los **otros** cuatro presidentes de entre los miembros restantes del Consejo. Si los Directores no pueden participar en estos comités, el Consejo nombrará presidentes de entre los Asociados con Record Positivo u otras personas calificadas.

16.1 Comité de Arquitectura

16.1a El Comité de Arquitectura deberá estar integrado por dos o más miembros que incluyan Asociados con Record Positivo. Estos serán nombrados por el Consejo de Directores o la Asamblea General.

16.1b La función del Comité de Arquitectura es regular, dirigir, sancionar y reforzar las normas de construcción descritas en los Documentos de Gobierno. El Comité de Arquitectura hará recomendaciones, las que el Consejo aprobará o rechazará, sobre los planos arquitectónicos y otros problemas relacionados con los documentos de Gobierno. El Comité deberá abstenerse de sugerir o modificar los planos arquitectónicos que sean presentados para revisión en aquellas áreas que no tengan relación con los Documentos de Gobierno.

16.2 Comité de Comunicaciones

Las responsabilidades incluyen, aunque no se limitan a las siguientes:

16.2a Mantener el Censo de la Asociación junto con el Tesorero, de forma tal que todos los Asociados puedan ser notificados sobre las asambleas de la Asociación, decisiones y actividades.

16.2b Ayudar a convocar a todos los Asociados a todas las asambleas y juntas con 8 días de anticipación por lo menos.

16.2c Proporcionar todas las Comunicaciones a los Asociados y al público.

16.3 Comité Financiero

Las responsabilidades incluyen, aunque no se limitan a las siguientes:

16.3a Colaborar en la preparación y presentación de los Estados Financieros Anuales al Actuario 10 días antes por lo menos de citar a los Asociados a la Asamblea General Ordinaria anual.

16.3b Colaborar con el Tesorero en la preparación de documentos financieros.

16.4 Comité de Infraestructura y Seguridad

Las funciones del Comité de Infraestructura y Seguridad son las de organizar y mantener la imagen, el bienestar y la seguridad tanto en las áreas públicas como en las restringidas dentro de la Hacienda. Estas responsabilidades son:

16.4a Mantener la limpieza e imagen del desarrollo.

16.4b Observar y requerir la limpieza de los lotes privados y de los lotes baldíos, así como las áreas verdes, calles y otras áreas públicas.

16.4c Organizar y **supervisar** la limpieza, mantenimiento y servicios de reparación para mantener la infraestructura del desarrollo en condiciones operativas limpias, ordenadas y confiables. Esto incluye: mantenimiento y reparación de todas las calles, avenidas, sistemas de iluminación, líneas de agua, de drenaje o demás infraestructura dentro del desarrollo La Hacienda.

- 16.4d Proporcionar vigilancia para que los Asociados de La Hacienda puedan disfrutar de paz y seguridad, al igual que sus familiar e invitados las 24 horas del día. Esto requiere que se refuercen todas y cada uno de los reglamentos internos contenidos en los Documentos de Gobierno en lo que se refiere a seguridad y tranquilidad.
- 16.4e Preparar y mantener el Inventario de los Bienes de la Asociación.
- 16.4f Recomendar nuevas instalaciones y mejoras y supervisarlas después de ser aprobadas por el Consejo de Directores.

16.5 **Comité Legal**

- 16.4e Preparar y mantener el Inventario de los Bienes de la Asociación.
- 16.4f Recomendar nuevas instalaciones y mejoras y supervisarlas después de ser aprobadas por el Consejo de Directores.

- 16.5a Supervisar el cobro de cuotas atrasados y tomar las acciones necesarias contra los Asociados morosos en el pago de sus cuotas.
- 16.5b Contratar y conferir asistencia legal cuando sea necesaria.
- 16.5c Reunirse con las autoridades de gobierno, cuando sea necesario, con el fin de lograr los objetivos y responsabilidades de la Asociación.
- 16.5d Representar a la Asociación y al Consejo de Directores en cuestiones legales.

16.6 **Comités Especiales**

Los Comités Especiales pueden ser creados por el Consejo de Directores **conforme sean necesarios**. Tales comités serán disueltos cuando su objetivo sea alcanzado.

Artículo 17 Supervisión Administrativa

- 17.1 Por lo menos dos Actuarios Administrativos estarán a cargo de supervisar el buen funcionamiento de la Asociación.
- 17.2 Estos Actuarios Administrativos serán nombrados por el Consejo de Directores y aprobados en la Asamblea General Anual.

17.3 **Poderes de los Actuarios Administrativos**

Los Actuarios Administrativos contarán con poder para:

- 17.3a Asistir con voz; pero sin voto, a las juntas de la Asamblea General y al Consejo de Directores.
- 17.3b Inspeccionar y auditar los libros de la Asociación y otros registros, incluyendo los **bienes**, valores y dinero guardado en cajas de seguridad, cuentas bancarias, etc.
- 17.3c Investigar a los directivos del Consejo de Directores y a sus Apoderados.
- 17.3d Supervisar, con límite de autoridad, las operaciones de la Asociación y en general estar facultado con la obligación establecida en el artículo ciento sesenta y seis de la ley general de sociedades mercantiles.

- 17.3e Participar en la preparación y revisión de la Hoja de Balance Anual bajo los términos marcados por la ley.
- 17.3f Requerir pruebas al Consejo de Directores de todas las responsabilidades y operaciones que se lleven a cabo.
- 17.3g Revisar las quejas o acciones irregulares que los Asociados hagan, y ayudar a formular las soluciones que pudieran aplicarse.
- 17.3h Citar a asambleas ordinarias y extraordinarias, en caso de errores administrativos u omisiones o cualquier otra causa que determine que dicha sesión valga la pena.

17.4 Reporte de Supervisión

Presentar un reporte anual a la Asamblea General respecto a la veracidad, suficiencia y razonamientos de la información presentada por el Consejo de Directores. El reporte deberá incluir lo siguiente:

- 17.4a Sus opiniones personales respecto a la exactitud y veracidad de la información presentada por el Consejo de Directores.
- 17.4b Dejar establecido que la información fue presentada de tal manera que represente la verdadera situación financiera de la Asociación.
- 17.4c Asegurar que las actas de las juntas del Consejo de Directores y de las Sesiones de Asamblea General, reflejan los puntos pertinentes para discutir el buen funcionamiento de la Asociación.

Artículo 18 Asambleas

- 18.1 La Asamblea de Asociados es el organismo supremo en la Asociación y podrá ratificar los actos del Consejo de Directores o los actos de otros organismos que formen parte de la Asociación.
- 18.2 La Asamblea de Asociados puede ser General o Extraordinaria. La Asamblea se celebrará en el lugar y hora indicados en las Convocatorias, pero siempre dentro de 20 kilómetros del desarrollo de La Hacienda.
- 18.3 El Presidente del Consejo presidirá a todas las Asambleas. El Secretario del Consejo funcionará como Secretario de la asamblea, registrando los eventos y decisiones de la Asamblea.
- 18.4 Todas las reuniones o asambleas serán conducidas de acuerdo a un reconocido sistema de procedimientos, según está descrito en las Reglas de Orden Roberts.

Artículo 19 Convocatorias para Asamblea

Todos los Convocatorias, sean por correo, por mensajería, o mediante publicaciones, deberán hacerse al menos ocho días antes de la fecha programada para la asamblea.

- 19.1 La proclamación para citar a la Asamblea de Asociados contendrá la agenda relevante, hora de inicio, fecha y lugar y se hará de la siguiente manera:
 - 19.1a El Convocatoria de los Asociados deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Directores, el Actuario Administrativo, o por el juez, si es requerido mediante una demanda de al menos el veinticinco por ciento (25%) de los Asociados.

- 19.1b Las convocatorias deberán ser publicadas mediante uno de los siguientes métodos:
- 1) Un aviso colocado en alguno de los periódicos de mayor distribución, en esta ciudad, al menos con ocho días de anticipación a la asamblea, o
 - 2) Una carta certificada, con acuse de recibo de cada Asociado del Censo; o
 - 3) Otra comunicación por escrito firmada por el Asociado o por su representante legal, firmando una copia como recibo de notificación.
- 19.2 Podrá celebrarse una Asamblea de Asociados sin publicación, aviso por correo o mediante citatorios, solo, siempre y cuando, **la totalidad** de los Asociados con Record Positivo asistan formando dicha asamblea.

Artículo 20 Admisión a una Asamblea

- 20.1 Cada uno de los Asociados serán admitidos al edificio de Asambleas, o al local, presentando una identificación o poder que permita tal representación, junto con su propia identificación y firma.
- 20.2 Los Actuarios Administrativos u otras personas asignadas, verificarán que cada Asociado y votante por poder esté calificado para tener voz y voto en esa asamblea.

Artículo 21 Quórum para Instalar una Asamblea

- 21.1 Con el fin de establecer asistencia y quórum, aquellos Asociados que han otorgado poder a otra persona; un Asociado con Record Positivo; o al Consejo de Directores, serán tomados en cuenta para asistir por lo tanto contarán para los lotes representados y para establecer un quórum.
- 21.2 Las Asambleas Generales Ordinarias serán consideradas legalmente instaladas, y y el quórum establecido, cuando el 51% de los Asociados estén presentes. Para que una Asamblea Extraordinaria sea legalmente instalada, deberá estar presente el sesenta (60%) por ciento de los Asociados.

Artículo 22 Segunda Convocatoria a Asamblea

- 22.1 Si no logra llevarse a cabo una asamblea por falta de quórum, se hará una Segunda Convocatoria, notificando las circunstancias y en la nueva asamblea se resolverán los asuntos enlistados en la agenda, sin importar el número de votos de los Asociados que asistan. Una Asamblea Extraordinaria con segunda Convocatoria, deberá contar al menos con el cincuenta (50%) por ciento de la asistencia de los Asociados.
- 22.2 La Asamblea con Segunda Convocatoria llamará al orden y comenzará, no antes de quince minutos de la hora de inicio marcada en la primera convocatoria a la junta. El primer orden de asuntos de la Asamblea con Segunda Convocatoria será establecer, y registrar, que esta junta se hará de este modo debido a que no se cumplió con la asistencia mínima legal durante la primera junta convocada. Después de esto, la asamblea convocada por segunda vez empezará con los que estén presentes.

Artículo 23 Proporción de Votos Necesarios para Acuerdo

- 23.1 En las Asambleas Generales, los acuerdos se tomarán de acuerdo a la mayoría de votos (51%).

- 23.2 En Asambleas Extraordinarias, los acuerdos se tomarán con la aprobación del sesenta por ciento (60%) de los votos de los asistentes.
- 23.3 La excepción a esta medida sería una decisión relacionada con la modificación o abrogación de los reglamentos internos, así como la disolución o fusión de la Asociación; entonces se requiere de la aprobación del sesenta por ciento (60%) de los votos de los Asociados que asistan.

Artículo 24 Registro de las Asambleas

Las actas de la asamblea general y las sesiones del Consejo de Directores deberán registrarse en el libro de registros de la Asociación, y deberán firmarlas aquellos que funjan como Presidente y Secretario de dicha asamblea, y por quienes asistan y deseen hacerlo.

Artículo 25 Asamblea General Ordinaria

- 25.1 La Asamblea General Ordinaria se celebrará una vez al año, en octubre, en el lugar, hora y fecha designados por el Consejo de Directores.
- 25.2 Las decisiones y acuerdos tomados por la Asamblea serán obligatorios para cada uno de los miembros Asociados, incluyendo a quienes no asistan o disientan de las mismas.
- 25.3 El Presidente nombrará, de entre los Asociados que asistan, uno o dos Asociados para ser observadores en la junta y emitan un reporte sobre la calidad de la junta.
- 25.4 El objetivo de esta asamblea es:
- 25.4^a Discutir, modificar y aprobar:
- 1) El presupuesto propuesto, gastos e inversiones para el siguiente año, que le sea presentado al Consejo de Directores. Todo excedente del saldo financiero anual mostrado, será utilizado para los fines de la Asociación;
 - 2) Los estados financieros contables anuales, después de haber escuchado el reporte del Actuario Administrativo y de habiendo tomado las medidas necesarias.
 - 3) Las cuotas anuales requeridas para cubrir los requerimientos del presupuesto del siguiente año.
 - 4) La frecuencia necesaria del pago de las cuotas.
- 25.4b Aprobar los montos de las cuotas por pagos retrasados y las penalidades por violaciones de los Documentos de Gobierno.
- 25.4c Estudiar y comentar en el Consejo de Directores el reporte de las actividades logradas durante el último año, y tomar decisiones de acuerdo a las mismas.
- 25.4d Estudiar y resolver cualquier otro asunto de la agenda que haya sido propuesto por el Consejo de Directores o cualquier otro asunto, sin limitaciones, que la Asamblea desee discutir.
- 25.4e Elegir miembros para el Consejo de Directores y aprobar a los Actuarios Administrativos recomendados por el Consejo.

Artículo 26 Asamblea Extraordinaria

Las Asambleas General Extraordinarias pueden celebrarse en cualquier momento en que el Consejo de Directores, o un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de los Asociados estén dispuestos a discutir y resolver los siguientes asuntos:

- 26.1 Reformar el título o estatus social de la Asociación;
- 26.2 Revocar el nombramiento de cualquier miembro del Consejo de Directores o de los Actuarios Administrativos;
- 26.3 Decretar la disolución de la Asociación o su fusión con otra Asociación.

REQUERIMIENTOS PARA LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA Y LOS VOTOS

Tipo de Junta	Propósito	Cuándo Requerirla	Quórum de Asociados* Requeridos Para Instalar una Junta	Quórum de Votos* Requeridos para un Acuerdo
Consejo de Directores	Asuntos Generales, Ver Artículos 14 y 15	Cuando sea necesario	60% de los Directores	60% de los Directores
Asamblea General	Ver Artículo 25.4	Una o más veces por año	51% de los Asociados	51% de los Votos* de los presentes
Asamblea Convocada por Segunda Vez	Completar el trabajo de la Asamblea General	Cuando no hay quórum para la Asamblea General, ver Art. 22	Los Asociados presentes*	51% de los Votos* de los presentes
Asamblea Extraordinaria	Ver Artículo 26	25% de los Asociados*	25% de los Asociados*	60% de los Votos*