

SEGUNDA MODIFICACIÓN Y REFORMULACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Animas View MHP Co-op, Inc.

ARTÍCULO I

- 1.1** El nombre de esta sociedad cooperativa será Animas View MHP Co-op, en lo sucesivo denominada «la Cooperativa», con sede en la ciudad de Durango, condado de La Plata, estado de Colorado. Animas View MHP Co-op es una sociedad cooperativa constituida en virtud del título 7, artículo 56, de los Estatutos Revisados de Colorado y sujeta a la Ley Revisada de Sociedades sin Ánimo de Lucro de Colorado, título 7, artículo 121, de los Estatutos Revisados de Colorado.

ARTÍCULO II

Objeto

- 2.1** El propósito por el que se constituye esta Cooperativa es poseer y operar una comunidad de viviendas prefabricadas, en lo sucesivo denominada la «Comunidad», como una corporación cooperativa que participa en actividades sin fines de lucro, sobre una base «cooperativa», en beneficio de los propietarios residentes actuales y futuros.
- 2.2** El objetivo general es controlar los costes de alquiler, preservar la Comunidad para los residentes actuales y mantenerla asequible para las personas y familias con ingresos bajos y moderados. De acuerdo con el objetivo establecido en los Estatutos de la Cooperativa, esta llevará a cabo sus actividades de manera que se preserve la asequibilidad a largo plazo de las parcelas de la Comunidad para los propietarios con ingresos bajos y moderados.

ARTÍCULO III

Miembros

3.1 Requisitos

3.1.1 Miembro patrocinador

Se define como «miembro patrocinador» a toda persona adulta (mayor de 18 años), independientemente de su raza, color, nacionalidad o identidad étnica; sexo, género, orientación sexual o identidad de género; situación política, social o económica; discapacidad o capacidad presunta; religión, edad o tipo de cabello, que:

- A.** Es propietario y reside en una unidad de vivienda prefabricada (la «Vivienda») en la Comunidad como propietario único o junto con un cónyuge, pareja de unión civil o copropietario con derecho a una participación en la vivienda familiar, que haya firmado un Contrato de ocupación, incluidos los familiares directos mayores de 18 años que residan en la vivienda. Se considera que una persona es propietaria o copropietaria de una Vivienda si es propietaria de la misma directamente o a través de un fideicomiso «vivo» o «otorgante». Un fideicomiso «otorgante» o «vivo» es cualquier fideicomiso establecido por una persona física en virtud de los siguientes términos: (1) nombra a dicha persona como fideicomisario durante su vida (y/o competencia); (2) es

revocable por dicha persona; y (3) designa a dicha persona como beneficiaria durante toda su vida.

«Propietario» o «Propiedad» puede incluir propietarios únicos; copropietarios con derecho de supervivencia; copropietarios; o personas que, de forma conjunta o individual, tengan algún derecho de propiedad establecido sobre la Vivienda en virtud de un contrato de arrendamiento con opción a compra que esté vigente y al corriente de pago, o que haya sido puesto al corriente de pago mediante un acuerdo aceptable para la Junta Directiva («J. D.»).

- B. Está/están al corriente de sus obligaciones con la Cooperativa. Un «miembro al corriente» es aquel cuyo alquiler de la parcela y cuotas de membresía (definidas en la sección 3.5 más adelante) están al corriente o ha firmado un acuerdo satisfactorio para la Junta Directiva para poner al día dichos alquileres y cuotas.
- C. Está/están dispuesto(s) a aceptar las responsabilidades de la membresía, incluyendo, entre otras, la participación voluntaria en la gobernanza de la Cooperativa y en el funcionamiento de la Comunidad.
- D. Los propietarios que residan en la comunidad pero no sean miembros de la cooperativa serán designados como no miembros en estos estatutos.

3.1.2 Afiliación de no patrocinador

El miembro no patrocinador será ROC USA, LLC, sus sucesores y cesionarios.

ROC USA, LLC es una organización benéfica según lo establecido en la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas. La misión de ROC USA, LLC es proporcionar viviendas asequibles mediante el uso de casas prefabricadas u otras alternativas de vivienda en comunidades cooperativas propiedad de los residentes. ROC USA, LLC puede ceder su condición de miembro no patrocinador a otra entidad 501(c)(3) cuya misión y propósito sean similares a los de ROC USA, LLC. En caso de que ROC USA, LLC se disuelva o deje de existir legalmente sin designar un miembro no patrocinador sucesor, el Fiscal General del Estado de Colorado podrá nombrar a un miembro no patrocinador sucesor cuya misión y propósito sean similares a los de ROC USA, LLC. En caso de que el Fiscal General del Estado de Colorado no designe a un miembro no patrocinador sucesor, la Cooperativa presentará una solicitud ante el Tribunal de Distrito del Estado de Colorado en la jurisdicción donde se encuentra la dirección comercial principal de la Cooperativa, solicitando que el Tribunal designe a un miembro no patrocinador cuya misión y propósito sean similares a los de ROC USA, LLC.

3.2 Derechos de los miembros

3.2.1 Derechos de los miembros patrocinadores

- A. La participación en la cooperativa otorga al socio patrocinador el derecho perpetuo a ocupar una parcela dentro de la comunidad, siempre y cuando el socio continúe pagando el alquiler de la parcela (contribución del socio) y cumpla con los demás términos del acuerdo de ocupación de socios de la cooperativa, los estatutos y las normas y reglamentos de la comunidad

, que pueden ser modificados periódicamente. Sin embargo, si un miembro es desalojado de la comunidad o se muda fuera de ella, perderá su derecho a ocupar dicho lote y será dado de baja como miembro, tal y como se establece en los estatutos de .

- B. Una participación en la membresía también otorga al miembro patrocinador el derecho a votar en cualquier reunión de los miembros, tal y como se describe con más detalle en estos estatutos. Solo se asignará una participación en la membresía a una vivienda, y solo se podrá ejercer un voto completo en virtud de una participación en la membresía de patrocinador.

3.2.2 Derechos de los miembros no patrocinadores

- A. La Cooperativa o sus Miembros Patrocinadores no podrán llevar a cabo ninguna de las siguientes acciones sin el voto afirmativo de los Miembros No Patrocinadores: modificar los Estatutos o los Estatutos Sociales de la Cooperativa de cualquier manera que comprometa, reduzca, restrinja o afecte a los privilegios y facultades de los Miembros No Patrocinadores o a la naturaleza de la Cooperativa como comunidad cooperativa tal y como se establece en el presente documento, incluyendo, entre otros:

1. Aumentar el costo de las cuotas de membresía de los miembros patrocinadores, salvo que se aplique de manera uniforme a todos los miembros patrocinadores en situaciones similares.
2. Imponer cualquier cuota, coste, impuesto, gravamen o cargo de cualquier tipo a los miembros no patrocinadores.
3. Permitir que un miembro patrocinador transfiera su membresía de patrocinador a un tercero o permitir que los intereses de la membresía de patrocinador se negocien, intercambien o transfieran, salvo lo dispuesto en estos estatutos.
4. Aumentar la cuota que cobra la Cooperativa para convertirse en socio patrocinador a una cantidad superior a 1000,00 \$.
5. Aplicar las ganancias, excedentes o beneficios generados por la cooperativa de forma que no beneficien a todos los socios de manera equitativa, mediante la aplicación de las ganancias retenidas para mejoras de capital o el pago de reservas a los socios o en beneficio de estos.
6. Operar de manera incompatible con la Declaración de Identidad Cooperativa adoptada y publicada por la Alianza Cooperativa Internacional.
7. Vender, transferir, arrendar o enajenar de cualquier otra forma la totalidad o parte de la titularidad legal o equitativa de los bienes inmuebles de la Cooperativa, salvo, no obstante, que la Cooperativa (1) puede arrendar cada una de sus parcelas o lotes separados a un socio cliente únicamente para uso residencial de dicho socio cliente (2) puede hipotecar los bienes inmuebles de la Cooperativa siempre que los ingresos netos de la financiación se utilicen para promover el objeto social y las necesidades y planes de funcionamiento y mejoras de capital de la Cooperativa.
8. Cambiar el objeto de la Cooperativa del establecido en el artículo segundo anterior.
9. Cambiar la forma de operar de la Cooperativa, como convertir la forma de organización de la Cooperativa de una cooperativa sin acciones en una sociedad de responsabilidad limitada, una cooperativa de acciones o una sociedad colectiva.
10. Hacer que la Cooperativa presente o consienta la presentación de cualquier caso o procedimiento de quiebra, insolvencia o reorganización, solicitar o consentir el

nombramiento de un administrador judicial, liquidador, cesionario, fideicomisario, custodio u otro funcionario similar para la Cooperativa o para la totalidad o parte de los bienes de la Cooperativa, o realizar cualquier cesión en beneficio de los acreedores de la Cooperativa.

11. Participar en una fusión, consolidación o reorganización.
12. Cesar la operación de su negocio.
13. Adoptar un plan de disolución o distribución.

NOTA: Todas las referencias posteriores a los miembros en estos estatutos se refieren únicamente a los miembros patrocinadores.

3.3 Obligaciones de los miembros

- A. Todos los miembros (y no miembros) están obligados a pagar el alquiler de su parcela.
- B. Todos los miembros participarán de forma cooperativa en el funcionamiento de la cooperativa.
- C. Todos los miembros y arrendatarios están obligados a cumplir las normas y reglamentos de la cooperativa, los contratos de ocupación y los contratos de afiliación.

3.4 Inscripción de miembros

- A. Cualquier persona que desee residir en una vivienda y arrendar una parcela en la comunidad debe convertirse en miembro de la corporación. Los posibles miembros deberán:
 - 1) Solicitar la afiliación mediante el formulario prescrito por la **cooperativa**.
 - 2) Ser aprobado como miembro por mayoría de votos de la **Junta Directiva**;
 - 3) Pagar íntegramente la cuota de membresía correspondiente a la participación en la membresía;
 - 4) Firmar un contrato de ocupación para miembros y un contrato de membresía.
 - 5) Tener la intención de ocupar una vivienda en la comunidad.
 - 6) Comprometerse con los fines y políticas de la cooperativa, incluidas las normas de la comunidad y los presentes estatutos.
- B. Los propietarios de viviendas existentes en el momento en que la Cooperativa adquiera la Comunidad tienen derecho a convertirse en miembros sin la aprobación de la Junta, según lo establecido en el punto 2) anterior; sin embargo, deben cumplir todas las demás condiciones de inscripción como miembro establecidas en los puntos 1), 3), 4), 5) y 6) anteriores.
- C. Los compradores de viviendas situadas en la comunidad deben ser aprobados para la membresía, siempre y cuando compren y ocupen la vivienda y cumplan con los requisitos de la sección A anterior.
- D. Se considera que una persona es compradora o propietaria si busca adquirir o es propietaria o copropietaria de una vivienda directamente o a través de su fideicomiso «en vida» o «otorgante» (véase la definición en el apartado 3.1 anterior) o si se convierte en el beneficiario posterior de un fideicomiso, que existía previamente como fideicomiso en vida, tras el fallecimiento del otorgante, o tras la disposición o distribución del patrimonio de un miembro fallecido, o cualquier otro evento. Si un miembro existente transfiere la titularidad de una vivienda a su fideicomiso «en vida» o «otorgante», el fideicomiso no se considerará un nuevo propietario o comprador en virtud de este párrafo. Los miembros que transfieran su membresía a un fideicomiso «en vida» o «otorgante» admisible

deberán proporcionar a la Corporación una copia del documento del fideicomiso o una carta de opinión de un abogado en la que se indique que el fideicomiso al que se ha transferido la titularidad es un fideicomiso revocable del otorgante en el que el miembro o miembros son los fideicomisarios durante su vida o mientras sean competentes, y en el que dicho miembro o miembros son los únicos beneficiarios durante su vida.

3.5 Cuota de membresía

- A. La cuota de membresía será de 100 dólares (cien dólares), que no se aumentará por encima de 300 dólares, y se pagará como contraprestación por la participación en la cooperativa. Si un miembro ha pagado una cuota de inscripción como miembro inicial de la cooperativa, deberá pagar a la cooperativa la diferencia entre la cuota de inscripción pagada anteriormente y la cuota de membresía. Las cuotas de membresía no devengan intereses. La cuota de afiliación se reflejará en los libros y registros de la cooperativa sin valor nominal, como una aportación de capital por parte de cada miembro, sujeta a devolución al miembro según lo dispuesto en los presentes estatutos. Las cuotas de afiliación serán iguales para todos los miembros.
- B. Se expedirá un Certificado de Afiliación a cualquier Miembro, o al fideicomisario de cualquier fideicomiso «vivo» o «otorgante» de un Miembro, que haya abonado íntegramente su Cuota de Afiliación. Este certificado dará derecho al titular (o, en el caso de un fideicomiso en vida o otorgante, solo al otorgante del fideicomiso) a ocupar una parcela de acuerdo con el Contrato de ocupación de socios, siempre que el titular también cumpla con las Normas comunitarias de la cooperativa y no interfiera en el funcionamiento eficaz de la cooperativa. El certificado no es transferible, salvo por testamento o distribución fiduciaria por parte de un fideicomiso admisible, o por las normas legales que se aplican si alguien fallece sin testamento, a alguien que de otro modo no sería elegible para la membresía. La membresía no puede transferirse a alguien o a algún fideicomisario o beneficiario que no tenga previsto poseer la vivienda y residir en la comunidad, ni un fideicomiso «vivo» o «otorgante» pueda seguir manteniendo una participación en la membresía más allá del tiempo habitual y acostumbrado que se requiere para la liquidación de una sucesión testamentaria (hasta un año, con posibilidad de prórrogas si lo aprueba la Junta), en caso de que la titularidad haya pasado por esos medios, y la ocupación durante esos períodos no se extenderá a ninguna otra parte a la que no se le haya permitido previamente la membresía y la ocupación. Durante este período se pagará el alquiler del lote y se cumplirán otras obligaciones.
- C. La Cooperativa tendrá un derecho real de garantía continuo y perfeccionado sobre la cuota de socio de un miembro para pagar cualquier deuda que se adeude a la Cooperativa, o los gastos incurridos como resultado de las acciones o inacciones de un miembro, en relación con la Cooperativa; dichas deudas y gastos son legalmente responsabilidad del miembro. El miembro deberá reponer el saldo de capital disminuido en dicha cuenta para mantener su «buena reputación».

3.6 Aumento del alquiler de la parcela

El alquiler de la parcela, establecido inicialmente por los miembros de la Cooperativa, podrá aumentarse o reducirse por mayoría de votos de los miembros o por mayoría de votos de la Junta Directiva de la Cooperativa (en adelante, «Junta» o «J. D.») o,

de conformidad con el artículo 5.2 de estos estatutos, con un preaviso por escrito de sesenta (60) días a todos los miembros y no miembros. El alquiler de la parcela solo podrá aumentarse una vez en un periodo de doce (12) meses, o según lo especifique la legislación de Colorado.

3.7 Baja y expulsión de miembros

- A. Cualquier miembro cuya actividad en la cooperativa o como residente en la comunidad sea contraria a los principios básicos de cooperación (véase la copia de los Principios de la Alianza Cooperativa Internacional adjunta al presente documento e incorporada al mismo por referencia), que infrinja cualquiera de las disposiciones del Acuerdo de ocupación de miembros, el Acuerdo de membresía, los Estatutos sociales, estos Estatutos o cualquier Norma y Reglamento de la Cooperativa, o que ponga en peligro el funcionamiento eficaz de la Cooperativa, podrá ser expulsado de la Cooperativa por la Junta Directiva.
- B. La pérdida de la condición de miembro conlleva la pérdida de todos los privilegios de miembro, incluido el derecho perpetuo a ocupar dicho lote y cualquier alquiler de lote de miembro pagado previamente, de conformidad con la legislación estatal. Antes de cualquier expulsión, se notificará por escrito a cada miembro los cargos que se le imputan y se le concederá una oportunidad razonable para ser oído ante la Junta Directiva. La Cooperativa recomprará la participación del miembro a un precio al importe que este haya pagado por ella, menos las deudas pendientes y los gastos incurridos por el miembro y adeudados a la Cooperativa en nombre del miembro. La recompra de la participación solo se producirá si hay fondos de reserva suficientes, según lo determine la Junta Directiva. Si la Cooperativa recupera la posesión de la parcela de un miembro mediante un desalojo de conformidad con C.R.S. § 38-12-200.1 y siguientes, y C.R.S. § 13-40-101 y siguientes, la condición de miembro de dicha persona en la cooperativa se rescindirá automáticamente.
- C. El Miembro tendrá derecho a apelar la decisión de dar por terminada su afiliación en la siguiente reunión de la Junta Directiva y se le dará una oportunidad razonable para ser escuchado, ya sea en persona o representado por un abogado. El Miembro podrá solicitar una reunión extraordinaria de la Junta Directiva en un plazo razonable y dicha solicitud no será denegada sin motivo justificado. En caso de que la Junta Directiva no convoque una reunión extraordinaria, el Miembro podrá hacerlo de conformidad con el artículo 5.3 de los presentes Estatutos. No es necesario que un miembro sea expulsado antes de ser desalojado. Los miembros cuya afiliación haya sido rescindida como resultado de un desalojo no podrán apelar. La nueva solicitud de afiliación requerirá la revisión de la Junta y la aprobación de los miembros antes de que se vuelva a expedir un certificado de afiliación. El motivo de la expulsión se indicará claramente, se registrará, se archivará en los archivos permanentes y se entregará una copia al miembro.
- D. Cualquier miembro que desee ser representado por un abogado como resultado de una acción de la Cooperativa deberá notificarlo a la Junta tan pronto como obtenga representación legal. El miembro será el único responsable del coste de su abogado. En ningún caso la Cooperativa será responsable de los honorarios legales del miembro.

3.8 Reembolsos por patrocinio:

Los miembros tendrán derecho a determinar si los gastos de transporte excedentes recaudados en un determinado ejercicio fiscal pueden devolverse a los miembros como reembolsos por patrocinio o pueden retenerse como financiación adicional para reservas o para las necesidades de las operaciones del año siguiente. La decisión se tomará en el momento en que los miembros aprueben el presupuesto para el próximo ejercicio fiscal. La Cooperativa podrá reembolsar o abonar al miembro, en un plazo de ciento veinte (120) días, dependiendo de una auditoría satisfactoria, a partir del final de su año fiscal; pero solo en la medida en que dicho reembolso o abono sea coherente con la legislación estatal o esté permitido en virtud de los términos y disposiciones de cualquier condición de préstamo, según sea aplicable en cada momento. Dichos reembolsos por patrocinio se limitan a una devolución prorrateada de las cuotas pagadas por los miembros que excedan las necesidades de la Cooperativa y no proceden de ingresos obtenidos de otras fuentes.

ARTÍCULO IV

Venta y alquiler de viviendas

4.1 Uso de las viviendas

- A. Con el fin de unificar a los miembros y fortalecer la cooperativa, todas las viviendas de la comunidad deben estar ocupadas por sus propietarios, salvo en los casos que se indican a continuación. El incumplimiento de este artículo será motivo de expulsión de la comunidad.
- B. Salvo en los casos que se indican a continuación, cualquier arrendamiento existente en una vivienda en el momento de la adquisición del parque por parte de la cooperativa podrá continuar, y dicha vivienda quedará exenta del requisito de que todas las viviendas sean ocupadas por sus propietarios durante la vigencia del contrato de arrendamiento existente. En caso de rescisión voluntaria o involuntaria o de expiración de dicho arrendamiento por cualquier motivo, se perderá la condición de exención y la vivienda no podrá seguir alquilándose, sino que deberá ser ocupada por su propietario. Los inquilinos autorizados en virtud de esta sección no pueden optar a la condición de miembros.
- C. Solo los inquilinos con un contrato de alquiler con opción a compra podrán ser miembros. Se deberá proporcionar una copia del contrato a la Junta, junto con el Acuerdo de Ocupación de Miembros.
- D. **No se permitirá** el alquiler o arrendamiento de viviendas en la comunidad a menos que lo apruebe la Junta Directiva. La Junta Directiva no aprobará un alquiler o arrendamiento a menos que (1) el miembro presente una solicitud por escrito alegando dificultades o circunstancias especiales y (2) la Junta Directiva determine que existen dificultades o circunstancias especiales.
 - 1. Si se concede la aprobación, será temporal y la decisión especificará la dificultad o circunstancia especial y las condiciones de la aprobación, incluido el plazo y cualquier revisión periódica.
 - 2. La votación de la Junta Directiva se conservará en los registros oficiales de la Cooperativa.

4.2 Todas las ventas de viviendas

- A. Cualquier miembro o no miembro que tenga previsto vender su vivienda, trasladarla fuera

de la comunidad o demoler la vivienda en el lugar deberá notificarlo por escrito al administrador de la propiedad de la cooperativa con al menos treinta (30) días de antelación. El incumplimiento de esta obligación de notificación puede dar lugar a 30 días adicionales de alquiler de la parcela.

1. Si se demuele su vivienda, el miembro o no miembro deberá proporcionar a la administración de la propiedad información sobre la fecha y hora de la demolición, el nombre y la información de contacto de la empresa de demolición y/o el método de demolición. El propietario es responsable de la retirada de todos los escombros del parque. Los escombros de construcción resultantes de la demolición de la vivienda demolition no
 2. El CDPHE exige que se realicen pruebas y se rehabiliten las viviendas que vayan a ser demolidas.
 3. El terreno debe limpiarse en un plazo de 15 días y estar listo para que se instale una nueva vivienda.
- B. La notificación a la administración en la que se indique la intención del propietario de vender una vivienda en su ubicación deberá contener la fecha estimada de venta y el nombre, la dirección y el número de teléfono del agente de ventas, si lo hubiera.
1. Es responsabilidad del vendedor proporcionar a los posibles compradores información sobre el requisito de que todos los compradores se conviertan en miembros de la Cooperativa (véase el apartado 3.4 anterior).
 2. El vendedor deberá proporcionar a la Cooperativa los nombres y números de teléfono de los compradores que hayan firmado un contrato de compraventa de la vivienda. Véase la excepción para determinadas transferencias fiduciarias que figura en el apartado 4.3, que también se aplica en este caso.
 3. En un plazo de cinco días hábiles tras la notificación a la Administración, se proporcionará al vendedor (y a su agente) una lista de las reparaciones/mejoras que deben realizarse antes de la venta definitiva de la vivienda.
- C. Si el propietario tiene una deuda con la cooperativa o incumple cualquier otra obligación con ella, la junta directiva podrá dar su consentimiento a la transferencia, tal y como lo solicita dicho propietario para la venta de su vivienda a un nuevo comprador, pero podrá insistir en que los documentos de consentimiento o transferencia o la escritura se transmitan directamente al agente de custodia o de cierre con una notificación de gravamen sobre la vivienda del propietario por los importes adeudados a la cooperativa. Los documentos de transferencia de la propiedad solo se registrarán tras el pago a la Cooperativa de todos los saldos pendientes adeudados a la misma.

4.3 Venta de viviendas de miembros

4.3.1 Compra por parte de un miembro actual

- A. Si un miembro actual desea comprar una vivienda que sale a la venta en el parque:

1. Debe ser un miembro con buena reputación para mantener sus privilegios de membresía.
2. Si no son miembros de pleno derecho, se les podrán revocar sus privilegios de membresía.

4.3.2 Comprador prioritario en función de los requisitos de ingresos

- A. Durante un período de treinta (30) días a partir de la publicación del anuncio de venta de la vivienda, si el miembro recibe más de una oferta por el mismo precio y en las mismas condiciones, y una de dichas ofertas procede de una familia o persona con ingresos bajos o moderados (tal y como se define en esta sección), el miembro deberá aceptar la oferta de la familia o persona con ingresos bajos o moderados.
 1. El miembro deberá notificar este requisito a su agente inmobiliario, si lo tiene.
 2. No obstante, la Junta podrá autorizar la venta a alguien que no sea una familia o persona con ingresos bajos o moderados a petición del miembro vendedor en caso de venta a un familiar o cuando el retraso en la venta suponga una dificultad excesiva para el miembro vendedor.
- B. Se definirá como familia o persona con ingresos bajos o moderados aquella cuya renta total no supere el 80 % de la renta media de la zona.
(«AMI») en el condado de La Plata, según lo determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y publicado en el Registro Federal.

4.3.3 Participación social del vendedor

La Junta Directiva comprará la participación social de dicho hogar miembro pagándole una cantidad igual al pago total del miembro por su cuota de membresía, sin intereses, menos cualquier deuda que el miembro tenga con la cooperativa, en un plazo de sesenta (60) días a partir de la mudanza o venta de la vivienda, o en una fecha posterior en la que la compra pueda realizarse sin poner en peligro la solvencia de la cooperativa.

4.3.4 Préstamos de Fannie Mae

Lo siguiente se aplicará en todas las situaciones en las que Fannie Mae tenga un préstamo elegible sobre una vivienda en esta corporación (también denominada «cooperativa» en estos estatutos):

- A. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de los estatutos, el comprador de una vivienda prefabricada que haya adquirido la titularidad en una subasta pública realizada por el titular de un «préstamo elegible» (tal y como se define en la ley), o directamente del titular de un préstamo elegible, estará exento de cualquier requisito de «bajos ingresos».
- B. Sin perjuicio de los derechos que la Corporación tenga en virtud de la legislación estatal, cualquier titular de un Préstamo Elegible que esté ejerciendo activamente el derecho de ejecución hipotecaria o que haya adquirido la titularidad de la Vivienda Prefabricada mediante su compra en una subasta pública o mediante una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, y que haya pagado o esté pagando a la Corporación el Alquiler y Otros Gastos adeudados por un Miembro en virtud de un Contrato de Ocupación, no estará obligado a adelantar más de seis (6) meses de Alquiler y Otros Gastos, y los derechos de gravamen de la Corporación, en lo que respecta a las cantidades que le adeude el Miembro en virtud del Contrato de ocupación o de otro modo, estarán subordinados a los derechos del titular de un Préstamo Elegible, y las cantidades adeudadas a la Corporación solo se pagarán con el excedente de los ingresos, si lo hubiera, disponible tras la transferencia de la Vivienda Prefabricada a un tercero, y después de que se hayan pagado íntegramente todas las cantidades pendientes en virtud del préstamo elegible, incluido el reembolso de los anticipos del alquiler mensual y otros gastos.

4.4 Parcelas vacías

Cualquier parcela de la comunidad que quede vacía (excepto las vacantes temporales cuando un miembro de la cooperativa sustituya su vivienda prefabricada actual por una nueva o diferente), la administración de la propiedad enviará un aviso a los miembros por correo electrónico/mensaje de texto y lo publicará en los buzones, y los miembros de la cooperativa tendrán la primera oportunidad de solicitar mudarse a la parcela vacía.

Si hay varios miembros interesados en un terreno baldío tras la notificación, al cabo de dos semanas la Junta y la administración de la propiedad determinarán mediante sorteo aleatorio quién tendrá la oportunidad de mudarse al terreno.

El miembro será responsable del pago del alquiler del terreno baldío y de su terreno actual a partir del momento en que sea seleccionado.

Si el terreno no está ocupado por un miembro actual, la Cooperativa anunciará la disponibilidad del terreno y se dará prioridad a los hogares con ingresos bajos o moderados aprobados para ser miembros de la Cooperativa; sin embargo, si después de anunciar el terreno durante treinta (30) días, la Junta no recibe ninguna oferta de alquiler de un hogar con ingresos bajos o moderados que pueda permitirse razonablemente la vivienda y vivir en la Comunidad, la Junta Directiva podrá alquilar el terreno a cualquier hogar adecuado.

ARTÍCULO V **Reuniones de miembros**

5.1 Cómo pueden actuar legalmente los miembros

- A. Los miembros solo podrán actuar en una reunión de miembros debidamente convocada en la que haya quórum. La asistencia podrá ser presencial o mediante videoconferencia o por teléfono. *El 35 % de los miembros actuales constituirá el quórum en una reunión de miembros.*
- B. Los miembros que no estén al corriente de sus obligaciones (tal y como se define en el apartado 3.1.1 de los presentes estatutos) no tendrán derecho a voto en ningún asunto y no se tendrán en cuenta a efectos de quórum.
- C. No se permitirá el voto por poder, de conformidad con el artículo 7-56-305(1)(d) del Código Revisado de Colorado (C.R.S.). La existencia de quórum se establecerá al comienzo de cada reunión y seguirá siendo válida hasta que se levante la sesión.
- D. Una vez alcanzado el quórum, se requerirá una mayoría simple de los votos de los miembros presentes para aprobar cualquier moción. Los miembros solo podrán considerar las mociones relacionadas con los puntos del orden del día que se hayan notificado debidamente antes de la reunión, de conformidad con los presentes Estatutos.
- E. Cualquier miembro podrá presentar una moción para que se expulse a una persona de la reunión por perturbar el desarrollo de la misma. Si la moción es secundada, la Junta someterá la cuestión a votación; la moción se aprobará si dos tercios de los miembros que asisten a la reunión votan a favor.
- F. Los Estatutos y las Normas de la Comunidad podrán ser modificados o derogados por mayoría de votos de los Miembros presentes en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria en la que haya quórum, siempre que se notifique por escrito (en papel y, si es posible, por medios digitales) a todos los Miembros la modificación propuesta con una antelación mínima de diez (10) días antes de dicha reunión. Tras el aviso de diez (10) días, los cambios técnicos en la redacción o los detalles de la enmienda propuesta que no alteren el objeto de la misma no requerirán un aviso adicional.
- G. Cualquier asunto que deba o pueda tratarse en una reunión de miembros podrá tratarse sin necesidad de celebrar una reunión, mediante una votación en la que se indique claramente una moción aprobada por la Junta. Para ser aprobada, la moción deberá contar con **el consentimiento unánime** de todos los miembros, de conformidad con la legislación de Colorado. Esto significa que cada hogar miembro deberá votar y votar a favor de la moción. Se deberá conservar una copia de la moción y de la votación en el archivo de las actas de las reuniones de miembros de la Corporación. Se notificará a los miembros, en un plazo de tres días, que se ha llevado a cabo dicha acción, incluyendo la naturaleza de la misma y la disponibilidad de la resolución, mediante su publicación o cualquier otro medio.

5.2 Reunión anual

- A. La Asamblea Anual de Miembros se celebrará en el mes de octubre de cada año en Durango, Colorado, o en un lugar designado por la Junta Directiva dentro de un radio de 10 millas de la Comunidad. Se celebrará una Asamblea Anual de Miembros al menos una vez al año.

- B. La Junta Directiva notificará por escrito la reunión anual de miembros a cada miembro con una antelación mínima de 15 días naturales y máxima de 45 días naturales antes de la fecha en que se celebre dicha reunión. Dicha notificación por escrito se enviará a cada miembro a su dirección por correo postal, correo electrónico o entrega en mano, y también se publicará y mantendrá en un área común, y deberá indicar el lugar, el día y la hora de la reunión, así como los puntos del orden del día o los temas que se tratarán en ella.
- C. El informe del examen de las finanzas del año anterior, el presupuesto anual propuesto de la Cooperativa y un informe de operaciones con los proyectos completados y propuestos se pondrán a disposición de cada miembro a más tardar quince (15) días antes de la Asamblea Anual para su aprobación por parte de los miembros en la Asamblea Anual, así como las candidaturas para cualquier puesto vacante en la Junta Directiva y la Mesa Directiva, y cualquier cambio en los estatutos o normas y reglamentos de la Comunidad.
- D. La Junta recomendará a los miembros la aprobación del presupuesto anual con las rentas futuras propuestas. Si los miembros, tras la reunión celebrada o la votación realizada a tal efecto, no aprueban un presupuesto que cumpla con todas las obligaciones contractuales, la Junta podrá aprobar dicho presupuesto sin necesidad de someterlo a votación de los miembros.

5.3 Reuniones extraordinarias de los miembros

- A. Las reuniones extraordinarias de los miembros podrán ser convocadas por la Junta Directiva o por solicitud del 10 % de los miembros por escrito. Dicha solicitud de los miembros podrá entregarse a cualquier miembro de la Junta. La Junta fijará la fecha, el lugar y la hora de la reunión extraordinaria, que se celebrará en un plazo de 30 días (menos en caso de emergencia, como un desastre natural) a partir de la recepción de dicha solicitud.
- B. El secretario de la cooperativa se encargará de entregar en mano o enviar por correo una notificación por escrito en la que se indique el lugar, el día, la hora y el objeto de la reunión extraordinaria a cada miembro, y de publicar la notificación en una zona común con una antelación mínima de 10 días respecto a la fecha de la reunión. Los asuntos que se traten en una reunión extraordinaria de los miembros se limitarán al ámbito de la notificación facilitada.
- C. Si se produce un empate en la votación de la Junta Directiva, esta convocará una Asamblea Extraordinaria de los Miembros para someter el asunto a votación.

5.4 Participación de no miembros en las reuniones

- A. Todos los residentes del parque, tanto miembros como no miembros, pueden asistir a las reuniones de la Cooperativa, excepto a las sesiones ejecutivas de la Junta. Dichos invitados pueden ser expulsados de la reunión y no tienen derecho a voto.
- B. Los no residentes del parque pueden ser invitados a la reunión, pero si van a intervenir, deben figurar en el orden del día y se debe notificar con antelación a la Junta Directiva.

ARTÍCULO VI **Junta Directiva**

6.1 Número y mandato de los directores

- A. La Junta Directiva estará compuesta por un máximo de siete miembros, cinco de los cuales ocuparán cargos directivos y dos serán miembros generales que estén al corriente de sus obligaciones con la Cooperativa.
- B. No se denegará el cargo de director a ninguna persona por motivos de raza, color, nacionalidad o identidad étnica; sexo, género, orientación sexual o identidad de género; situación política, social o económica; discapacidad o capacidad presunta; religión; edad o peinado. Para poder optar al cargo de director, la persona debe ser propietario residente en la comunidad y miembro de la cooperativa.
- C. Todos los directores ejercerán su cargo durante un período de **dos (2) años** y estarán limitados a tres
(3) Los mandatos consecutivos de dos (2) años de los directores se escalonarán de manera que las elecciones del presidente y el tesorero no se celebren el mismo año. A partir de entonces, las elecciones del vicepresidente y el tesorero se celebrarán en los años pares; las elecciones del presidente, el secretario y el director de operaciones se celebrarán en los años impares siguientes; las elecciones de los miembros generales se escalonarán de manera similar.
- D. Si un cargo tiene un mandato limitado y ningún otro miembro se presenta o es nominado para el puesto, se podrá renunciar a los límites de mandato.
- E. No podrá haber más de una persona por hogar miembro en la Junta Directiva al mismo tiempo.

6.2 Elección de directores/funcionarios

6.2.1 Votación por aclamación

Si solo un miembro es nominado o se presenta a las elecciones para un cargo en la Junta Directiva, será elegido por aclamación de los miembros.

6.2.2 Nominaciones para la Junta Directiva y los directivos

- A. Los puestos vacantes en la Junta Directiva y los cargos ejecutivos serán elegidos por los socios en la Asamblea General Anual de la Cooperativa o en una reunión mensual ordinaria de la Junta Directiva, si hay quórum, en la que se anunciarán las elecciones y se solicitarán candidatos. Todos los directores recién elegidos tomarán posesión de su cargo treinta (30) días después de las elecciones o en la siguiente reunión de la Junta Directiva, lo que ocurra primero.
- B. Los miembros elegirán a los directores para cada cargo directivo, descritos a continuación, así como a los directores que prestan servicio en general.
- C. Las candidaturas para los puestos de la Junta Directiva o de los cargos ejecutivos podrán presentarse en la Asamblea General Anual.

6.2.3 Votación por papeleta

Si la elección de los candidatos para un cargo en la Junta Directiva da lugar a un empate, entonces el

Los miembros votarán mediante papeleta de la siguiente manera:

- A. Se utilizará una sola papeleta de voto en papel proporcionada a cada miembro para la elección de los directores, en un formulario aprobado por la Junta Directiva. Las papeletas y los sobres se entregarán a cada miembro por correo postal, correo electrónico o entrega en mano, a más tardar 10 días después de la Asamblea Anual. Las papeletas indicarán claramente el cargo de director y ejecutivo que se va a cubrir, así como los candidatos conocidos después de la reunión. La papeleta incluirá espacio disponible para candidatos por escrito. Todos los candidatos deben ser miembros de la Cooperativa en regla. Las papeletas deben enviarse mediante un proceso doblemente anónimo, como el uso de un sobre exterior (con el número de lote marcado) y un sobre interior (sin marcas ni identificaciones), ambos sellados por el miembro. La Cooperativa tomará las medidas necesarias para que la papeleta pueda añadirse de forma anónima a otras papeletas (por ejemplo, en una urna). No se aceptarán papeletas después de las 18:00 horas del día anterior a la siguiente reunión ordinaria de la Junta, al menos 30 días después de la entrega de las papeletas. En esa reunión, las papeletas se abrirán y se contarán a la vista de todos los presentes, y se anunciarán los resultados.

6.3 Poderes

- A. La Junta Directiva será responsable de la gestión y el control diarios de las operaciones de la Cooperativa.
 - 1. Incluida la evaluación anual de la gestión inmobiliaria.
- B. Todas las políticas que no requieran la aprobación de los miembros, tal y como se establece en el apartado 10.3, serán adoptadas y modificadas por la Junta Directiva.
- C. Ningún director podrá actuar en nombre de la Cooperativa, salvo que haya sido debidamente autorizado por la Junta Directiva.
- D. Cualquier asunto que se salga del curso normal de los negocios o que implique la venta o el gravamen de activos, la fusión o consolidación de la cooperativa con otra entidad, o la modificación de los estatutos sociales o de los presentes estatutos, requerirá la aprobación de los miembros.
- E. La Junta Directiva podrá crear, de vez en cuando, comités de miembros y/o grupos ad hoc para trabajar en responsabilidades específicas, y los miembros de los comités ejercerán sus funciones a discreción de la Junta Directiva. Estos comités rendirán cuentas a la Junta Directiva y operarán únicamente con la autoridad que les otorgue la Junta. Se puede encontrar una explicación más detallada de estos comités en las políticas de la Junta Directiva.

6.4 Miembros generales de la Junta Directiva

Las responsabilidades de un miembro general de la junta directiva abarcan las funciones generales de la junta, como asistir a las reuniones, participar en los comités y contribuir a la dirección estratégica de la organización. Aunque los miembros generales de la junta directiva no ocupan un cargo específico, se espera que apoyen a la junta.

Los oficiales se familiarizan con las funciones de los oficiales y pueden incluir tutoría, planificación de la sucesión o actuar como enlace, y pueden actuar como presidentes y enlaces de los comités de la cooperativa y asumir proyectos especiales.

6.5 Dimisión

Cualquier director puede dimitir en cualquier momento, ya sea verbalmente o por escrito. Dicha dimisión surtirá efecto inmediatamente o en el momento especificado. La Junta reconocerá oficialmente la dimisión en el acta de su próxima reunión.

6.5 Destitución

- A. Los miembros de la Junta que no estén al corriente de sus obligaciones con la Cooperativa, tal y como se define en los Estatutos, serán destituidos automáticamente de la Junta. La Junta notificará a cualquier miembro de la Junta que no esté al corriente de sus obligaciones, y dicho miembro tendrá 30 días para ponerse al corriente antes de ser destituido por votación de la Junta.
- B. Cualquier director cuyas acciones se consideren perjudiciales para el funcionamiento de la cooperativa podrá ser destituido por mayoría de votos de los miembros presentes en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria de los miembros en la que haya quórum, siempre que se haya notificado con 10 días de antelación la votación prevista al director que pueda ser destituido. Dicha notificación de la votación para la destitución solo se realizará si es iniciada por:
 - 1. la Junta Directiva: por mayoría de votos de la Junta Directiva, o
 - 2. una petición de los miembros: después de que la Junta Directiva reciba una petición por escrito solicitando la destitución propuesta, firmada por al menos el 10 % de los miembros.
- C. Dicha notificación deberá indicar claramente que, una vez establecido el quórum, se necesitará el voto mayoritario de los miembros presentes para destituir al director.
- D. La convocatoria deberá indicar la fecha, hora y lugar de la reunión en la que se llevará a cabo dicha votación.
- E. Si la petición de los miembros para destituir a un director no indica que se solicita la votación para la destitución en la próxima reunión ordinaria programada, o si la junta directiva no dispone de tiempo suficiente para notificar al director que va a ser destituido antes de la próxima reunión ordinaria, la junta directiva considerará dicha petición de destitución como una solicitud de reunión extraordinaria de los miembros con ese fin, y procederá de conformidad con los presentes estatutos en lo que respecta a las reuniones extraordinarias, y fijará la fecha, el lugar y la hora de la reunión extraordinaria, que se celebrará en un plazo de 30 días a partir de la recepción de dicha petición. El secretario de la cooperativa entregará o enviará por correo una notificación por escrito en la que se indique el lugar, el día, la hora y el objeto de la reunión extraordinaria a cada miembro y la publicará en una zona común con una antelación mínima de 10 días a la fecha de la reunión.
- F. Cualquier director que falte a más de tres (3) reuniones de la Junta en un período de seis (6) meses, a menos que haya presentado por escrito a la Junta las razones de su ausencia (por ejemplo, enfermedad...), podrá ser destituido de su cargo si la mayoría de los directores así lo decide.

luego, en la oficina, votar a favor de la destitución.

6.6 Vacantes

Las vacantes que se produzcan por dimisión u otros motivos podrán cubrirse por mayoría de votos de los directores presentes en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria de la Junta Directiva. El director así nombrado ejercerá sus funciones hasta la siguiente Asamblea Anual, que no se contará como un mandato consecutivo.

6.7 Remuneración

Los directores ejercerán sus funciones sin remuneración, pero tendrán derecho al reembolso de los gastos razonables en que incurran en el desempeño de las actividades legítimas de la Cooperativa. Todos los gastos incurridos deberán contar con la aprobación previa de la Junta Directiva. Todas las solicitudes de reembolso deberán ir acompañadas de los correspondientes recibos. Los directores no podrán formar parte simultáneamente de la Junta y recibir remuneración por los servicios, productos o contratos prestados por el director a la Cooperativa, ni podrán ser empleados de la Cooperativa.

ARTÍCULO VII **Directivos**

7.1 Lista de directivos

Los directivos de la cooperativa estarán compuestos por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un director de operaciones y un tesorero, así como cualquier otro cargo designado que decidan los miembros. Todos los directivos son consejeros de la cooperativa y deben cumplir los requisitos para ser consejeros establecidos en el artículo 6.1.

7.2 Elección y destitución de los directivos

Véase el proceso de elección y destitución de directores en el artículo 6.

7.3 Presidente

El presidente actuará como presidente y presidirá todas las reuniones de los directores y los miembros. Será responsable de la administración general diaria de acuerdo con la autoridad otorgada por la junta y los miembros. El presidente desempeñará las funciones que le asigne la Junta o que sean necesarias para cumplir las directrices de la Junta Directiva. El presidente solo votará las mociones presentadas ante la Junta Directiva en caso de empate o cuando una acción de emergencia requiera el voto unánime de la Junta Directiva.

7.4 Vicepresidente

El vicepresidente presidirá todas las reuniones en ausencia del presidente y desempeñará las funciones que le deleguen la Junta o el presidente. Informará a la Junta sobre las actividades del presidente en ausencia de este. Si el presidente dimite o es destituido de la Junta, el vicepresidente asumirá el cargo de presidente en funciones hasta la siguiente reunión anual.

7.5 Secretario

El secretario llevará los registros de la Cooperativa y de estos Estatutos. Las enmiendas a estos Estatutos se mecanografiarán, se anotarán, se fecharán y se conservarán junto con estos Estatutos, y se distribuirán copias a los miembros. Llevará un registro fiel

de las actas de todas las reuniones de los directores y miembros. Si el secretario está ausente en alguna de estas reuniones, el presidente podrá solicitar que otra persona actúe como secretario de actas para levantar el acta. El secretario también será responsable de publicar las convocatorias de las reuniones, mecanografiar la correspondencia y mantener y actualizar las listas de miembros y residentes en coordinación con la dirección. La firma del secretario, o del secretario en funciones, en las actas y acuerdos de la Junta servirá como prueba de su autenticidad.

7.6 Tesorero

El tesorero es responsable de supervisar la gestión de todos los fondos de la cooperativa/asociación. Para ello, actúa como enlace entre la junta directiva y la empresa de gestión inmobiliaria/contable mensualmente. El tesorero será el presidente del comité de finanzas. El tesorero revisará y analizará los estados financieros mensuales con el fin de preparar un informe del tesorero. Trabaja con el comité de finanzas para realizar este análisis y revisión de los estados mensuales. El tesorero será responsable de garantizar que la dirección aplique la política de cobro de alquileres atrasados. El tesorero también se asegurará de que todos los fondos que se gasten se ajusten al presupuesto aprobado por los miembros. Todos los gastos no presupuestados se aprobarán de conformidad con los estatutos.

7.7 Gerente de operaciones

El director de operaciones es responsable de garantizar el mantenimiento del parque y la continuidad de las operaciones. Para ello, creará y aplicará un calendario de mantenimiento anual. El director de operaciones se asegurará de que se cree y aplique dicho calendario. Se asegurará de que se cumpla la política de adquisiciones al obtener ofertas y comprar bienes. El director de operaciones y la administración de la propiedad recorrerán el parque una vez al mes para discutir los proyectos en curso o futuros. El director de operaciones participará en el Comité de Paisajismo.

El director de operaciones presidirá el comité de operaciones y se asegurará de que se aplique la política del comité.

7.8 Facultades

Todos los directivos de la cooperativa, con sujeción a los presentes estatutos y a cualquier votación de los directores, tendrán las facultades y obligaciones que los directores designen periódicamente, además de las facultades y obligaciones específicas establecidas anteriormente.

ARTÍCULO VIII **Reuniones de la Junta Directiva**

8.1 Reuniones ordinarias

Las reuniones ordinarias de los directores se celebrarán mensualmente. La notificación de la hora y el lugar, junto con el orden del día de la reunión de la Junta Directiva, se publicará en un lugar público de la Comunidad al menos tres días antes de la reunión. La Junta tendrá la facultad exclusiva de establecer el orden del día de todas las reuniones ordinarias. Las reuniones se desarrollarán de acuerdo con las Reglas de Orden de Robert; véase también el artículo XI.

8.2 Reuniones extraordinarias

Las reuniones extraordinarias de los directores podrán celebrarse a petición del presidente o de dos directores cualesquiera. La convocatoria por escrito, en la que se indicará el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de cualquier reunión extraordinaria, se publicará en un lugar común y se comunicará personalmente a cada miembro de la junta directiva al menos tres días antes de la fecha de la reunión. En una situación de emergencia, se podrá dar un aviso con menor antelación, siempre que el orden del día de dicha reunión se limite a tratar la emergencia en cuestión y que todas las medidas adoptadas sean ratificadas en una reunión posterior debidamente convocada.

8.3 Reuniones abiertas

Las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva estarán abiertas a los miembros, excepto cuando la Junta pase a una sesión ejecutiva. Las sesiones ejecutivas se utilizan únicamente con el fin de proteger la reputación y la confidencialidad de una persona, o para recibir o discutir el asesoramiento de un abogado. No se pueden tomar decisiones en una sesión ejecutiva, en la que no se levanta acta. Las decisiones deben tomarse en forma de moción en una reunión pública.

8.4 Notificación

Se publicará un aviso por escrito en el que se indique el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de todas las reuniones de la Junta, tanto ordinarias como extraordinarias, en una zona común al menos tres días antes de cualquier reunión.

8.5 Quórum

En cualquier reunión de la Junta Directiva, la mayoría simple del número de directores en funciones constituirá el quórum necesario para la tramitación de los asuntos. Una vez establecido el quórum, la mayoría de los presentes deberá votar a favor para que se apruebe una moción. Un director podrá asistir por teléfono si puede oír y ser oído por todos los asistentes a la reunión, y dicho director se incluirá en el recuento del quórum.

8.6 Medidas de emergencia sin reunión

- A. Cualquier medida de emergencia que la Junta Directiva deba o pueda tomar en una reunión podrá tomarse sin necesidad de celebrar una reunión si la moción por escrito es aprobada y firmada por todos los miembros de la Junta. La autoridad para tomar dicha medida entrará en vigor cuando el último director firme la moción. Se deberá conservar una copia de la moción por escrito con todas las firmas junto con las actas de la Junta.
- B. Se deberá publicar en un lugar público de la comunidad, en un plazo de tres días, un aviso de que se ha tomado dicha medida, incluyendo la naturaleza de la misma y la disponibilidad de la resolución.

8.7 Prohibición del voto por poder

Se prohíbe el voto por poder en las reuniones de la Junta.

ARTÍCULO IX **Indemnización y fianza**

9.1 Indemnización

- A. Los directores, funcionarios y miembros no serán personalmente responsables de las deudas, responsabilidades u otras obligaciones de la Cooperativa.
- B. La Cooperativa mantendrá una cobertura de seguro de responsabilidad profesional que incluya un seguro de responsabilidad civil para directores y funcionarios.
- C. Si alguna persona fuera demandada o amenazada con una demanda, ya sea individualmente o junto con otras personas, por haber sido o ser director o funcionario de la cooperativa, en cualquier procedimiento derivado de su presunta mala praxis o incumplimiento en el desempeño de sus funciones o de cualquier presunto acto ilícito contra la cooperativa, la indemnización por sus gastos razonables, incluidos los honorarios de los abogados incurridos en la defensa del procedimiento, podrá ser evaluada por el tribunal contra la Cooperativa, su administrador judicial o su fideicomisario, en el mismo procedimiento o en otro separado, si (1) la persona demandada tiene éxito total o parcialmente, o el procedimiento contra ella se resuelve con la aprobación del tribunal; y (2) el tribunal considera que su conducta merece justamente dicha indemnización. El importe de dicha indemnización será el de los honorarios de los abogados incurridos y otros gastos que el tribunal considere razonables.
- D. Si alguna persona fuera demandada o amenazada con una demanda, ya sea sola o junto con otras, por haber sido o ser director, funcionario o empleado de la Cooperativa, en cualquier procedimiento que no sea una acción de la Cooperativa, la Cooperativa podrá pagar la indemnización por sus gastos razonables, incluidos los honorarios de abogados incurridos en la defensa del procedimiento, si la persona actuó de buena fe y de una manera que razonablemente creía que era o no contraria al mejor interés de la Cooperativa; dicha indemnización se realizará según lo autorice la mayoría de los votos de los miembros.

9.2 Fianza

Cada funcionario, director, empleado y agente que maneje fondos o valores por un importe igual o superior a 1000 dólares en un año estará cubierto por una fianza adecuada de conformidad con la legislación estatal.

ARTÍCULO X **Operaciones**

10.1 Firma de documentos

A menos que lo autorice específicamente la Junta Directiva o lo exija la ley, todos los contratos definitivos, escrituras, transmisiones, arrendamientos, pagarés o instrumentos legales escritos ejecutados en nombre y representación de la Cooperativa serán firmados y ejecutados por el presidente y otro director. La Junta autorizará mediante resolución escrita todos los documentos definitivos que se ejecuten de este modo. No más de una persona de cada hogar miembro podrá tener autoridad para firmar.

10.2 Desembolso de fondos

- A. Todas las autorizaciones y/o cheques que desembolsen fondos de cualquiera de las cuentas de la Cooperativa requerirán la firma de al menos dos directores.
- B. Cualquier decisión que pueda comprometer gastos de 5000,00 dólares o más de los recursos de la Cooperativa por año fiscal, que no figure en el presupuesto anual aprobado, será tomada por los miembros en una reunión anual o extraordinaria de los miembros. Los gastos de mejora de capital y reserva de sustitución que no figuren explícitamente en ese año o en un año anterior en el Plan de Mejora de Capital aprobado por los miembros y que superen los 5000,00 dólares por año fiscal, requerirán la aprobación de los miembros, salvo en casos de reparaciones de emergencia. La Junta notificará a los miembros dicha acción de emergencia en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria de los miembros.

10.3 Ética, adquisiciones y conflicto de intereses:

Además de los requisitos de estos estatutos, la cooperativa, mediante votación de los miembros, adoptará, y todos los directores y funcionarios deberán cumplir, un código de ética de la junta directiva, una política de adquisiciones y una política de conflicto de intereses. Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ser contratado por la Cooperativa a cambio de una remuneración, ya sea como empleado, contratista independiente, consultor o en cualquier otra capacidad. La función de empleado, contratista o proveedor entraña un conflicto de intereses inherente con la función del director como miembro de la Junta, y dicho conflicto no puede ser objeto de renuncia por parte de la Junta o de los miembros.

- A. Los miembros que tengan inquietudes con respecto a cualquier acción de un miembro individual de la Junta Directiva deberán exponer sus inquietudes por escrito y enviarlas a otro director o directores, quienes las reconocerán y incluirán el asunto en el orden del día de la próxima reunión de la Junta.
- B. Los miembros que tengan inquietudes con respecto a cualquier acción de la administración de la propiedad o de los empleados deberán exponer sus inquietudes por escrito para compartirlas con la Junta Directiva. Los directores determinarán qué medidas adicionales deben tomarse, si las hubiera, y harán un seguimiento con el miembro.

10.4 Registros

Los registros de la Cooperativa serán conservados por los directores que estén en funciones en ese momento y se transferirán a los directores recién elegidos tras el cambio. Los registros deben conservarse de conformidad con la sección 7-56-107 de los Estatutos Revisados de Colorado.

10.5 Inspección de libros y registros

- A. Los registros de la Cooperativa estarán abiertos a la inspección de cualquier miembro en un momento y lugar razonables dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud del miembro, pero se limitarán a aquellos registros que no estén protegidos por motivos razonables de privacidad de los miembros, incluyendo, entre otros, solicitudes financieras, informes de crédito, solicitudes por dificultades económicas, materiales discutidos en sesiones ejecutivas y asuntos de cobro individual, según lo permitido por el C.R.S. § 7-56-307. Si algún miembro

Si desea una copia de cualquiera de estos materiales, se le cobrarán los gastos reales de copia.

- B. El tesorero será responsable de garantizar que la revisión financiera anual se complete y se entregue a la Junta en un plazo de cuatro meses tras el final del año fiscal.

10.6 Ejercicio fiscal

El año fiscal de la Cooperativa será el período de doce (12) meses que finaliza el último día de diciembre de cada año. La Cooperativa hará que sus libros sean examinados dentro de un plazo razonable después del final de cada año fiscal, de conformidad con los requisitos de revisión de la legislación estatal.

10.7 Disolución

En caso de disolución de la Cooperativa, los activos, tras el pago de las deudas y gastos de la Cooperativa, se distribuirán de la siguiente manera:

- A. El valor nominal, o el importe equivalente a la cuota de socio pagada menos cualquier obligación pendiente con la Cooperativa, el que sea menor, se devolverá a los socios.
- B. Cualquier excedente que quede después de las distribuciones del párrafo A podrá distribuirse como contribución a cualquier cooperativa, asociación u otra asociación sin fines de lucro a la que las contribuciones sean deducibles del impuesto sobre la renta según las normas vigentes del Servicio de Impuestos Internos.

ARTÍCULO XI **Normas de procedimiento**

En caso de cualquier cuestión no contemplada en estos Estatutos o en las políticas adoptadas por la Junta, prevalecerán las directrices del documento fundacional, *The Standard Code of Parliamentary Procedure, cuarta edición*, de Alice Sturgis, 2001.

CERTIFICACIÓN

Por la presente certifico que estos primeros estatutos modificados y reformulados fueron adoptados por los miembros de Animas View MHP Co-op en su reunión celebrada el **12 de octubre** de 2025.

Nombre: Karen Pontius

Karen Pontius
Secretaria de la Cooperativa

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Junta Directiva	board@animasviewmhp.coop Presidente president@animasviewmhp.coop
Vicepresidente	vicepresident@animasviewmhp.coop
Tesorero	treasurer@animasviewmhp.coop
Secretario	secretary@animasviewmhp.coop Gerente
de Operaciones	opsmanager@animasviewmhp.coop
Gerente de propiedades	servicerep@animasviewmhp.coop 970-661-2777 o 215-600-4738

Número de contacto de emergencia: 833-454-4663

Principios de la Alianza Cooperativa Internacional

Primer principio: Afiliación voluntaria y abierta

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas que puedan utilizar sus servicios y estén dispuestas a aceptar las responsabilidades de la afiliación, sin discriminación por motivos de género, sociales, raciales, políticos o religiosos.

2.º principio: Control democrático por parte de los miembros

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros, que participan activamente en el establecimiento de sus políticas y la toma de decisiones. Los hombres y mujeres que actúan como representantes elegidos son responsables ante los miembros. En las cooperativas primarias, los miembros tienen igual derecho de voto (un miembro, un voto) y las cooperativas de otros niveles también se organizan de manera democrática.

Tercer principio: Participación económica de los miembros

Los miembros contribuyen de manera equitativa al capital de su cooperativa y lo controlan democráticamente. Al menos una parte de ese capital suele ser propiedad común de la cooperativa. Los miembros suelen recibir una compensación limitada, si es que la hay, por el capital suscrito como condición para ser miembro. Los miembros asignan los excedentes a uno o varios de los siguientes fines: desarrollar su cooperativa, posiblemente mediante la creación de reservas, parte de las cuales, al menos, serían indivisibles; beneficiar a los miembros en proporción a sus transacciones con la cooperativa; y apoyar otras actividades aprobadas por los miembros.

4.º principio: Autonomía e independencia

Las cooperativas son organizaciones autónomas y de autoayuda controladas por sus miembros. Si celebran acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o recaudan capital de fuentes externas, lo hacen en condiciones que garantizan el control democrático por parte de sus miembros y mantienen su autonomía cooperativa.

5.º principio: Educación, formación e información

Las cooperativas proporcionan educación y formación a sus miembros, representantes elegidos, directivos y empleados para que puedan contribuir eficazmente al desarrollo de sus cooperativas. Informan al público en general, en particular a los jóvenes y a los líderes de opinión, sobre la naturaleza y los beneficios de la cooperación.

6.º principio: Cooperación entre cooperativas

Las cooperativas prestan un servicio más eficaz a sus miembros y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando juntas a través de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

7.º principio: Preocupación por la comunidad

Las cooperativas trabajan por el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus miembros.

Estos principios se pueden consultar en el sitio web de la Alianza Cooperativa Internacional en <http://www.ica.coop/al-ica/>.