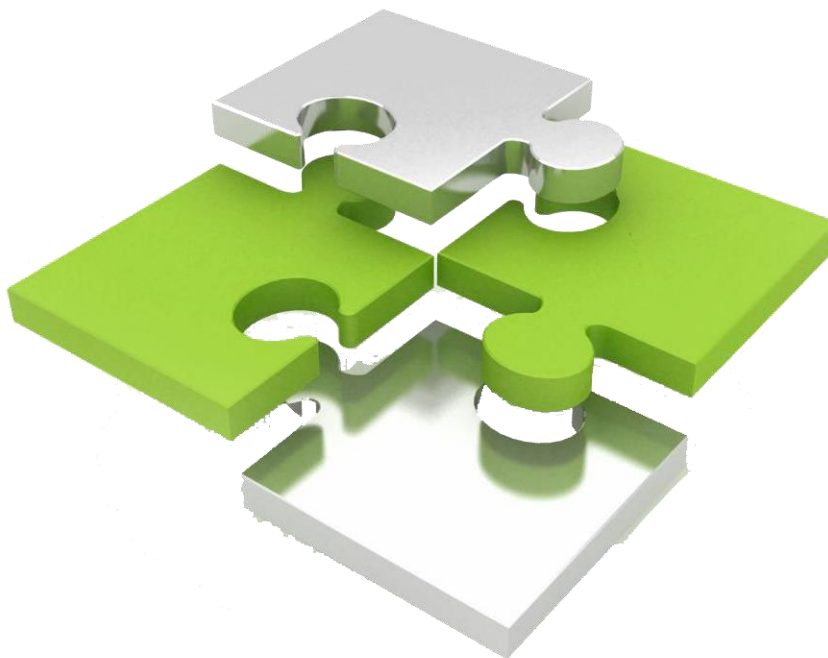




“ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.”

ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN

(APROBADOS EN ASAMBLEA DEL DÍA 23 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012)



----- **ACUERDO** -----

ÚNICO.- Se aprueba el contenido del proyecto de estatutos presentado, para que se conviertan en los nuevos estatutos de la Asociación de Vecinos de Real Firenze A.C., en los términos enunciados, mismos que se reproducen en este acto.

----- **ESTATUTOS** -----

----- **CAPITULO PRIMERO** -----

----- **DE LA DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, DOMICILIO Y NACIONALIDAD** -----

ARTICULO PRIMERO.- La denominación de la asociación seguirá siendo **“ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE”**, misma que irá seguida de las palabras **“ASOCIACIÓN CIVIL”** o de sus abreviaturas **“A. C.”**

ARTICULO SEGUNDO.- La asociación no tendrá finalidad lucrativa y todos los ingresos, donativos y beneficios que obtenga por cualquier concepto, se destinarán íntegramente a las actividades propias del siguiente objeto:

- 1) Procurar la conservación, el mejoramiento y mantenimiento de las áreas e instalaciones de uso común del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, incluido el inmueble ubicado en la manzana dos, denominado Casa Club, conforme a los presupuestos autorizados, para que se mantengan en estado óptimo.
- 2) Procurar la defensa, fomento ó mejora de los intereses generales y bienes de la comunidad mediante la colaboración y participación solidaria de sus asociados, condóminos, residentes y vecinos del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 3) Recaudar de sus asociados y, en su caso, de los condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, lo que a cada uno de ellos les corresponde aportar, por concepto de aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias, que se establezcan en la Asamblea General de Asociados y, en su caso, la Asamblea Condominal, para cubrir los gastos generales, de mantenimiento, administración y de reserva de la asociación civil y, en su caso, los fondos de mantenimiento, administración y de reserva del régimen condominal.
- 4) Organizar y representar a los asociados y, en su caso, conforme al régimen condominal, a los condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, con el fin de asegurar la protección de los derechos e intereses comunes, ante cualquier persona o autoridad federal, local o municipal, ya sea administrativa, civil, del trabajo o de la índole que sea, siempre y cuando se relacionen con la asociación civil o de asuntos del régimen condominal, cuando así corresponda.
- 5) Organizar y representar a los asociados y, en su caso, conforme al régimen condominal, a los condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, con el fin de procurar la participación ciudadana y vecinal, en la vida y actividades comunitarias.
- 6) Organizar y representar a los asociados y, en su caso, condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, a efecto de que puedan tener información y acceso a los programas sociales, autorizados por los gobiernos a nivel municipal, estatal o federal.
- 7) Procurar mantener, regular y establecer los mecanismos de vigilancia y protección adecuados, que primordialmente funcionen las veinticuatro horas del día, en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, con el objeto de prevenir asaltos, robos y daños al conjunto urbano y a las personas que se encuentren en el mismo. Lo anterior incluye la contratación del servicio de empresas que, constituidas legalmente, proporcionen el servicio de seguridad pública y/o privada, con los elementos que, conforme al presupuesto aprobado en la Asamblea General de Asociados, sean autorizados.
- 8) Procurar la instalación, construcción, reparación, mantenimiento y mejoramiento de todo tipo de los bardados, rejas, sistemas o protecciones, que se consideren convenientes, para protección del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, incluido el inmueble denominado Casa Club, previas las autorizaciones, en su caso, de las autoridades correspondientes.
- 9) Establecer un medio de control, ya sea por medio de tarjetas, estampas, corbatines, calcomanías o cualquier otro tipo de identificación, que permita distinguir a los propietarios de automóviles que residan en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, con el objeto de registrar la entrada y la salida de los automóviles ajenos a los propietarios y/o residentes de inmuebles en el mismo.
- 10) Procurar la remodelación, reparación, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, incluso en las instalaciones del inmueble denominado Casa Club.
- 11) Proporcionar a sus asociados servicios de esparcimiento, convivencia, acondicionamiento físico, natación y, cualquier otra actividad deportiva o recreativa, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, incluso en las instalaciones del inmueble denominado Casa Club.
- 12) Administrar la prestación de servicios de esparcimiento y deportivos dentro de la casa club, conforme al Reglamento aplicable y, en tanto se expide el mismo, por los lineamientos que acuerde el Comité Directivo de la Asociación Civil.
- 13) Obtener las soluciones que se estimen más adecuadas para resolver los problemas que se presenten con todo tipo de autoridades o personas físicas o morales, respecto a todo lo relacionado con el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 14) Contratar al personal adecuado para la administración, mantenimiento, limpieza, seguridad y conserjería, únicamente por cuanto hace a la parte alícuota de las áreas comunes del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, de las instalaciones y servicios de la Casa Club ubicada en el mismo y, en su caso, de las áreas comunes de los condominios.
- 15) Coadyuvar en el cumplimiento, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, los presentes Estatutos, y de los, o del, Reglamento Interior de Condominio que corresponda.

- 16) Procurar la adquisición, arrendamiento, subarrendamiento, comodato y recepción de toda clase de materiales, equipos, maquinaria, refacciones, herramientas, implementos y demás bienes que sean necesarios o convenientes para el logro de los fines sociales.
- 17) Coadyuvar al desarrollo vecinal, por medio de actividades que sean de beneficio común de los asociados, condóminos, residentes y vecinos del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, como son de manera enunciativa y no limitativa los siguientes: deportivas, recreativas, artísticas, culturales, educativas, de seguridad, y esparcimiento de los asociados y sus familiares en las instalaciones que pudiera disponer la Asociación Civil, dentro y fuera del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, ya sean propias, prestadas, rentadas, en comodato o donadas.
- 18) Fomentar la participación de los asociados, condóminos, residentes y vecinos, en acciones de conservación de las áreas destinadas a uso deportivo, de recreación, de aéreas verdes, de esparcimiento y, en general, procurar el aseo y mantenimiento de las instalaciones de uso común, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 19) Asociarse societaria o contractualmente con personas físicas o morales para desarrollar o cumplir con su objeto social.
- 20) Ceder, transferir, hipotecar, gravar y recibir en depósito toda clase de activos, bienes muebles o inmuebles cuando sea necesario para cumplir las finalidades de su objeto social.
- 21) Realizar la prestación y contratación de servicios técnicos, consultivos y de asesoría, así como la celebración de todos los actos, contratos y convenios necesarios para la realización de su objeto social.
- 22) Constituirse en representante, mandante, factor, comisionista o intermediario de todo tipo de personas físicas o morales.
- 23) Expedir y suscribir, con cualquier cargo, toda clase de títulos de crédito y otros documentos comprobatorios de adeudo y garantizar su pago por cualquier medio.
- 24) Lograr una vida social armónica basada en el respeto mutuo y la protección de los derechos individuales y colectivos de los Asociados y, en su caso, de condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 25) Respetar la sana convivencia y tranquilidad dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 26) Promover o contratar, en su caso, los servicios de terceros, para gestionar ante las autoridades correspondientes, la totalidad de la ejecución y entrega-recepción de las obras de equipamiento, urbanización e infraestructura urbana del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, a efecto de que sea recepcionado legalmente por el municipio de Tecámac, para poder gozar del suministro y mantenimiento constante de servicios públicos.
- 27) Coordinarse con las autoridades de gobierno, incluido el honorable Ayuntamiento de Tecámac, en el Estado de México, a fin de que se proporcione a todos los propietarios y residentes del referido conjunto habitacional, en su caso, todos los servicios públicos a que legalmente se tenga derecho.
- 28) Gestionar ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales, así como con personas físicas o morales, la adhesión de la asociación a todo tipo de programas que traigan como beneficio una vida digna y mejor para sus asociados y, en su caso, de condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 29) Brindar asesoría legal, administrativa, contable, o de cualquier naturaleza, en la medida de sus posibilidades, para que los asociados logren sus objetivos comunes.
- 30) En general, adquirir, promover y contratar todo aquello que se necesite, para conseguir la mejora de la imagen, de la armonía social, el esparcimiento y comodidad de los asociados y, en su caso, de condóminos, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 31) Coordinarse con la o las mesas directivas de los condominios y, en su caso, con los condóminos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, para la conformación de un plan común de atención y mantenimiento de las áreas comunes.
- 32) Procurar la defensa de los intereses generales y particulares de los asociados, y, en su caso, de condóminos, derivados de la aplicación de los presentes estatutos, y la representación de los mismos, ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con las áreas y bienes comunes de Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 33) Concurrir ante todo tipo de autoridades, personas físicas o morales, para la celebración de concursos de todo tipo, a los cuales pueda concurrir la asociación, así como cuantos actos sean procedentes para la realización de tal fin.
- 34) Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de comisiones, mandatos, servicios y demás actividades propias de su objeto.
- 35) Obtener por cualquier forma legal, permisos, autorizaciones o licencias, relacionadas para la realización de sus fines.
- 36) Arrendar, adquirir, enajenar y usar por cualquier título permitido por la ley, de todos los bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social.
- 37) Vigilar que cada propietario o poseedor de toda vivienda, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, haga uso de las mismas en forma ordenada y tranquila sin destinarlo a uso contrario a lo legalmente establecido.
- 38) El fin de la asociación es de carácter altruista y no constituirá especulación mercantil, ni tendrá fines de lucro.
- 39) Realizar toda clase de actos, contratos o convenios, cualquiera que sea su naturaleza, que sean permitidos por las leyes y necesarios para el logro de los fines sociales.

ARTÍCULO TERCERO.- La duración de la asociación es de **noventa y nueve años.**-

ARTÍCULO CUARTO.- El domicilio de la **“ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.”** será en **TECAMAC**, Estado de México; lo anterior no impide que la misma pueda establecer agencias, oficinas o sucursales en cualquier parte o pactar domicilios convencionales.

-----**CAPITULO SEGUNDO**-----

-----**DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN**-----

ARTÍCULO QUINTO.- El patrimonio de la asociación estará constituido por:

- 1) La aportación inicial a cargo de cada uno de los asociados fundadores de la asociación.
- 2) Las aportaciones y/o cuotas, ordinarias o extraordinarias a cargo de los asociados, que fije la Asamblea General de Asociados.
- 3) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera para sus fines sociales, ya sean por compraventa, por donación o por cualquier otra forma de apropiación.
- 4) Los donativos de cualquier índole, subsidios, así como las aportaciones en efectivo o en especie que reciba de sus asociados o de cualquier persona física o moral, así como de instituciones públicas o privadas.
- 5) Los recursos que se capten por festivales, colectas, rifas, eventos deportivos, artísticos y culturales que se organicen para beneficio de la Asociación.
- 6) El ingreso generado por concesión de servicios y el cobro de los intereses moratorios de los adeudos de las aportaciones de los asociados.
- 7) Las cuotas y/o aportaciones por la prestación de servicios a sus asociados, las cuales serán establecidas por la Asamblea General de Asociados o, en su defecto, por el Comité Directivo, siendo su finalidad el cubrir la asistencia y participación de los asociados o residentes, a algún evento cultural, deportivo o de cualquier otra índole que sea organizado por el Administrador General. Estas cuotas o aportaciones de recuperación serán pagadas únicamente por los Asociados, Condóminos Residentes o Vecinos que pretendan intervenir en dichos eventos, conforme a las bases establecidas para su participación.
- 8) Los productos de los bienes y los ingresos citados en los siete incisos previos.

ARTÍCULO SEXTO.- El patrimonio de la asociación, incluyendo aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias, así como apoyos y estímulos privados y públicos que reciba, se destinaran exclusivamente a los fines propios de su objeto social, no pudiendo otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a persona física alguna o a sus integrantes, personas físicas o morales, salvo que se trate de la remuneración de servicios efectivamente recibidos o, para el caso de la liquidación de la asociación civil, se trate de alguna persona moral autorizada para recibir donativos deducibles del Impuesto sobre la Renta. Lo estipulado por este artículo se establece con el carácter de irrevocable.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Los Asociados no tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones y/o cuotas ordinarias y/o extraordinarias, ni a participación alguna en el patrimonio de la asociación civil, en el caso de disolución o liquidación se aplicará lo dispuesto en el capítulo respectivo de los estatutos.

-----**CAPITULO TERCERO**-----

-----**DE LOS ASOCIADOS**-----

ARTICULO OCTAVO.- Tienen el carácter de asociados:

- 1) Los asociados fundadores.

2) Los propietarios de algún inmueble en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, y demás personas que, con posterioridad sean admitidas, al momento de obtener por cualquier título legal de propiedad un inmueble en el Conjunto Urbano antes mencionado. Para el caso de que en la escritura pública de propiedad de algún inmueble se especifique que pertenece a varias personas, se necesitara de autorización, por escrito, por parte de todos los copropietarios del mismo, para que alguien de ellos tenga la representación para hacer uso de los derechos y cumplir con las obligaciones que se especifican en los presentes estatutos.

ARTÍCULO NOVENO.- Toda persona que desee formar parte de la asociación, deberá cubrir los siguientes requisitos:

- 1) Ser propietario de algún inmueble dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México.
- 2) Presentar solicitud por escrito dirigida al Comité Directivo de la asociación civil, acompañada de una copia fotostática de la escritura pública que lo acredite como propietario de alguna vivienda o inmueble ubicado en el Conjunto Urbano o, en su caso, del contrato o documento por virtud del cual haya adquirido la propiedad o representación legal de la misma.
- 3) Efectuar la aportación o aportaciones, en moneda de curso legal, que la Asamblea General de Asociados haya dispuesto como aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO DÉCIMO.- La solicitud de ingreso a la asociación deberá ser turnada a la consideración del Comité Directivo de la asociación civil, en donde para su aceptación, deberá ser aprobada por mayoría de votos de dicho Comité.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- Los derechos y obligaciones de los asociados son, de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes:

- 1) Tener voz y voto, en la asamblea general de asociados.
- 2) Ser elegido para cualquier puesto directivo, sea como Administrador General, en el Comité Directivo o en el Comité de Vigilancia y, en cualquier cargo de la estructura de la asociación civil, siempre y cuando el asociado se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones para con la asociación, incluido el pago de sus aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias, con al menos seis meses previos a la emisión de la convocatoria por virtud de la cual, se inicie el proceso de cambio de integrantes de dichos órganos directivos.
- 3) Presentar a la asociación, por conducto del Comité Directivo, toda clase de mociones, iniciativas, estudios y proyectos relativos al objeto de la asociación.
- 4) Observar, cumplir y hacer cumplir las obligaciones contenidas en estos estatutos, así como los acuerdos de la Asamblea General de Asociados, incluso los acordados legalmente por el Comité Directivo y el Administrador General de la asociación.

- 5) Los asociados tendrán la obligación ineludible de cumplir fielmente en todo lo que a ellos corresponde, en todos y cada uno de los contratos y convenios que la asociación suscriba.
- 6) Disfrutar de todos los beneficios que la asociación establezca para sus socios, conforme a las disposiciones y requisitos aplicables.
- 7) Cubrir con toda oportunidad las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General de Asociados y, en su caso, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva del condominio que establezca la Asamblea de Condóminos. El pago de las cuotas, se hará en el lugar, fecha, forma y términos que señalen los presentes estatutos, la propia Asamblea General de Asociados, en su defecto, por el Comité Directivo con el apoyo del Administrador General y, en su caso, por la Asamblea de Condóminos.
- 8) Cumplir con los cargos, responsabilidades y comisiones que les encomiende la Asamblea General de Asociados o el Comité Directivo, conforme a los presentes estatutos.
- 9) Las demás que se establezcan en el Código Civil del Estado de México; las disposiciones que apruebe la Asamblea General de Asociados; los presentes estatutos y, las demás que se establezcan en otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Los puestos y cargos directivos, así como las encomiendas, encargos y comisiones que se otorguen a los asociados, serán desempeñados a título gratuito dados los fines de la asociación, con la excepción de que, si la Asamblea General de Asociados así lo acuerda, podrán recibir los honorarios que se les asignen.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Los asociados sólo podrán ser excluidos de la asociación por acuerdo de la Asamblea General de Asociados, tomado por mayoría de votos del total de los miembros asociados.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Los asociados podrán separarse de la asociación previa comunicación escrita dirigida al Comité Directivo, con dos meses de anticipación, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias y demás obligaciones que se hayan establecido en los presentes estatutos y/o por la Asamblea General de Asociados. Lo anterior no será excusa o impedimento para que sigan pagado las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias que les correspondan, conforme a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Para el caso de que un asociado deje de ser condómino del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, administrado por la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., ubicado en el municipio de Tecamac, en el Estado de México, en virtud de haber enajenado, cedido, donado, traspasado o por cualquier otro título transmitido la unidad privativa de que era propietario en el condominio y, por lo tanto deje de tener derechos de propiedad sobre dicho inmueble, deberá, en primer término, comunicar al Comité Directivo o al Administrador General dicha circunstancia, e informarle también quien es el nuevo condómino, es decir, la persona que haya adquirido la unidad privativa respectiva para realizar los registros correspondientes para proceder a la admisión del nuevo condómino como asociado; para el caso de que el nuevo propietario no quiera pertenecer a la asociación, el asociado saliente continuará en la misma, siendo responsable de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias de la asociación y, en su caso condominales, que le correspondan a la unidad privativa de que se trate, hasta en tanto finiquite sus adeudos, conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Los asociados que se separen de la asociación o sean excluidos perderán todo derecho al haber social, beneficios, derechos y participación en la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., incluido cualquier tipo de derecho sobre la Casa Club.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- La asociación por conducto del Comité Directivo y del Administrador General, llevará un libro de registro de asociados, en el cual se inscribirán los nombres, domicilios, teléfonos y correos electrónicos de cada uno de los asociados y, en su caso, incluso de condóminos, así como la fecha de su ingreso, la de su retiro o exclusión de la asociación o del ámbito condominal. Además de lo anterior, elaborarán un registro de cuotas y aportaciones, en donde se anotarán el pago o adeudo de los asociados, de los condóminos en su caso, su importe y la fecha de los mismos.

-----CAPÍTULO CUARTO-----

-----DE LA ORGANIZACIÓN DE LA ASOCIACIÓN-----

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- Los Órganos Directivos de la Asociación son los siguientes:

- 1) Comité Directivo.
- 2) Comité de Vigilancia.
- 3) Administrador General
- 4) Las Mesas Directivas de los condominios, representadas a través de su Presidente de Mesa Directiva, mismas que conforme a los presentes estatutos, acepten ser administrados por la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.

-----CAPITULO QUINTO-----

-----DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS-----

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- El órgano supremo de la asociación es la Asamblea General de Asociados. Los acuerdos emanados de la Asamblea General de Asociados son obligatorios para los asociados que estuvieren presentes, los disidentes e incluso los ausentes.

ARTICULO VIGÉSIMO.- Las reuniones de la Asamblea General de Asociados se harán cuando así lo acuerde el Comité Directivo o cuando se lo soliciten a éstos, cuando menos el cinco por ciento de los asociados y, en este último caso, si el Comité Directivo de la asociación se niega a expedir la convocatoria, podrán acudir ante el Presidente del Comité de Vigilancia para la emisión de la misma, en su defecto, podrán solicitarla al juez civil. En cualquier caso, la Asamblea General de Asociados se deberá reunir cuando menos una vez al año.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- Las reuniones de la Asamblea General de Asociados se llevarán a cabo, preferentemente, en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, y deberán ser convocadas por el presidente y el secretario del Comité Directivo o por la persona que para éstos efectos designe el propio Comité Directivo, o en su caso, por el Comité de Vigilancia.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- Las convocatorias para la celebración de una Asamblea General de Asociados contendrán, al menos, el orden del día, la fecha, la hora y el lugar en donde se celebrará, así como la firma de las personas que conforme a estos estatutos puedan expedirlas.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- Las convocatorias podrán ser notificadas a los asociados por cualquiera de las siguientes opciones: a) De forma personal; b) Mediante correo certificado a la dirección que se tengan inscrita en el libro de registro de asociados, siempre que la misma se encuentre en el territorio del Municipio de Tecámac, Estado de México; C) Por medio del correo electrónico que el asociado haya autorizado para recibir notificaciones; D) Por medio de la colocación de la convocatoria en diversos lugares visibles dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México; E) Por cualquier otro medio indubitable, y; F) Por dos o más de las opciones anteriores. En todo caso deberán notificarse cuando menos con cinco días hábiles de anticipación a la fecha señalada para la celebración de la asamblea

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- La Asamblea General de Asociados se tendrá por legalmente instalada, en primera convocatoria, con por lo menos la mitad más uno de los asociados que pertenezcan a la Asociación Civil y, en segunda convocatoria, con el número de los asociados que concurran a su celebración, en el entendido de que sus acuerdos serán válidos y definitivos cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que se pretenda modificar los presentes estatutos, se requerirá la presencia en dicha Asamblea de cuando menos la mitad más uno, del total de los asociados que pertenezcan a la Asociación Civil. En caso de empate, en cualquier tipo de Asamblea General de Asociados, el presidente de la asamblea tendrá voto de calidad.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- La segunda convocatoria se deberá de enunciar conjuntamente en la primera convocatoria para celebrar la Asamblea General de Asociados. La Asamblea, en segunda convocatoria, se deberá de iniciar en un plazo máximo de treinta minutos, después de la hora para la que estaba establecida la celebración de la misma en primera convocatoria y, siempre que no exista el quórum necesario para celebrar la Asamblea en primer convocatoria.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.- En el caso de que al momento de la celebración de la Asamblea General de Asociados, se encuentre presente o representada la totalidad de los asociados, no será necesario expedir convocatoria previa para la celebración de la misma.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Ningún asociado podrá votar las decisiones en que se encuentran interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado.

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Las reuniones de la Asamblea General de Asociados, serán presididas por el presidente del Comité Directivo, con el apoyo del Administrador General, y fungirá como secretario, la persona que ocupe dicho cargo dentro del Comité Directivo, o a su falta, el asociado que sea designado por la mayoría de los asistentes a la asamblea.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.- En las Asambleas Generales de Asociados, cada asociado tendrá derecho a un voto.

ARTICULO TRIGÉSIMO.- Cuando el asociado permita el arrendamiento, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto a la asociación. El asociado y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás asociados y los casos en que el residente podrá tener la representación del asociado en las asambleas que se celebren, siendo el asociado, siempre, obligado solidario respecto a las obligaciones para con la asociación.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Los asociados podrán asistir y participar en las Asambleas Generales de Asociados, ya sea personalmente o mediante apoderado o representante con simple carta poder, firmada ante dos testigos, presentando copia fotostática de las identificaciones del asociado, los testigos y el representante; éste último, además, deberá exhibir el original de la identificación que presente en copia.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- De toda Asamblea General de Asociados se levantará un acta, la cual deberá ser transcrita en el compendio de actas de la asociación y, en la que se harán constar un resumen de los puntos tratados y las resoluciones que la asamblea haya tomado. El acta deberá ser firmada por el presidente y el secretario de la asamblea, además del presidente o algún integrante del Comité de Vigilancia, del Administrador General y, de los asociados que gusten hacerlo, siempre que hayan participado en la misma, formándose un expediente o libro con copia del acta respectiva y los documentos que acrediten que la asamblea se hizo en los términos establecidos en los presentes estatutos.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- El Comité Directivo, en caso de que exista uno o más asociados y, en su caso, condómino o condóminos, morosos en el pago de sus cuotas y/o aportaciones mensuales ordinarias o extraordinarias, a la asociación o condominio que corresponda, podrá instruir al Administrador General para exigir al moroso, en la vía que mejor convenga a los intereses de la asociación y/o de los propios condóminos,

el pago de las aportaciones o cuotas que permanezcan insolutas, pudiendo en su caso, iniciar los procedimientos administrativos o judiciales, para ejercitar acción legal en contra del asociado o condómino moroso, para el pago de las referidas aportaciones o cuotas; asociado que además deberá de liquidar el interés moratorio que será a razón del diez por ciento mensual y, en su caso, el que esté debidamente fijado en los correspondientes reglamentos o reglamento interior del condominio, más los gastos en que se incurra por la contratación del o los profesionistas del Derecho que proceda, a efecto de demandar la recuperación de dichas aportaciones y/o cuotas. Lo anterior en el entendido y, aceptando por medio de los presentes estatutos, por parte de todos los asociados, y, en su caso, de los condóminos, que por el incumplimiento en el pago de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias que correspondan, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que formule el Administrador General, con la aprobación del Comité Directivo, traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil.

-----DE LOS TIPOS DE ASAMBLEAS-----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Las Asambleas Generales de Asociados podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Asamblea Ordinaria deberá realizarse en los meses de Enero y Julio, cuando menos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- Las Asambleas Generales Ordinarias se ocuparán de los siguientes asuntos:

- 1) De la elección y nombramiento, para el periodo establecido en los presentes estatutos, del Comité Directivo, del Comité de Vigilancia, del Administrador General y, en su caso, de los comités auxiliares integrados por asociados, para apoyo de la Asociación.
- 2) Sobre la recepción y, en su caso, aprobación, del informe semestral o anual, de las actividades que, conforme a los presentes estatutos deban desarrollar el Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administrador General.
- 3) Sobre el Informe semestral o anual de la situación financiera de la Asociación, que deba de presentar el Comité Directivo.
- 4) Sobre el monto de las garantías, para responder del manejo de la administración de la asociación, que deba presentar el Comité Directivo y el Administrador General que resulten electos, en los términos establecidos en los presentes estatutos.
- 5) Recepción y aprobación, en su caso, del balance general contable que presente el Comité Directivo y demás estados contables que reflejen la situación de la Asociación, respecto del ejercicio de que se trate.
- 6) Discusión y, en su caso, aprobación, en el mes de Enero, del presupuesto de ingresos y egresos para el ejercicio social en curso, conforme a los ingresos disponibles y previsibles y, de acuerdo con la programación de las actividades de mantenimiento, administrativas, de esparcimiento y las que apruebe la Asamblea General de Asociados, conforme a lo establecido en los presentes estatutos y las disposiciones legales aplicables.
- 7) Resolver la aplicación que deba darse a los fondos, en caso que las operaciones del ejercicio hayan arrojado un sobrante, cuya aplicación no se haya determinado previamente.
- 8) Cualquier otro asunto de interés general cuya resolución corresponda a la Asamblea General Ordinaria.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Las Asambleas Generales Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier momento, respetando los plazos estipulados en los presentes estatutos y, se ocuparán de los siguientes asuntos:

- 1) Discutir, aprobar o modificar las aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias de los asociados.
- 2) Aprobación, modificación, adición y expedición de los reglamentos necesarios para su organización interna y los previstos en estos estatutos.
- 3) Las reformas a los estatutos de la Asociación.
- 4) Discusión y, en su caso, adecuación del presupuesto de ingresos y egresos.
- 5) La adquisición, mantenimiento, arrendamiento y adecuación urgente y necesaria de bienes muebles e inmuebles, que no haya sido autorizada por la Asamblea General Ordinaria.
- 6) La disolución anticipada de la Asociación o, sobre su prórroga.
- 7) Cualquier asunto que, a solicitud del Comité Directivo, requiera la intervención general extraordinaria de la Asamblea General de Asociados.
- 8) Sobre los demás asuntos que le encomienden los presentes estatutos.
- 9) En general, de todo aquello que no sea materia de la Asamblea General Ordinaria de Asociados.

-----CAPITULO SEXTO-----

-----DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN-----

DEL COMITÉ DIRECTIVO

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- La representación general de la Asociación, además de la supervisión inmediata de la administración y manejo de la misma, estarán a cargo de un Comité Directivo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- El Comité Directivo deberá estar integrado cuando menos por cinco personas, quienes fungirán como Presidente, Secretario, Tesorero, Supervisor de operación y mantenimiento de casa club y Supervisor de mantenimiento de áreas comunes y condominales, respectivamente. De participar más personas en el comité directivo, tendrán el carácter de vocales.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- El Comité Directivo deberá sesionar internamente, cuando menos, una vez cada treinta días naturales de forma ordinaria y, cuando sea necesario, de forma extraordinaria. Lo anterior no es obstáculo para que establezcan, por mayoría de votos de sus integrantes, su propio calendario mensual de sesiones ordinarias. En todo caso deberán observar lo siguiente:

- a) Los acuerdos del Comité Directivo deberán constar en actas, que deberán elaborarse, a más tardar, dentro de los siguientes siete días naturales a la sesión de que se trate.
- b) Las actas deberán ser firmadas por los miembros que estuvieron presentes en la sesión donde se acordaron resoluciones.

- c) Las actas en todo momento podrán ser revisadas por el Comité de Vigilancia o por los socios que lo soliciten.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO.- Los miembros del Comité Directivo, Comité de Vigilancia y del Administrador General, durarán en su cargo tres años o hasta que sean removidos de sus cargos por la Asamblea General de Asociados, pudiendo ser reelegidos para periodos subsecuentes y, continuarán en sus funciones, hasta que se presenten a sustituirlos las personas que hayan sido designadas por la misma asamblea, para los cargos que correspondan. No deberán de pasar más de quince días naturales para la posesión total del cargo, contados a partir de la realización de la Asamblea en la cual se eligió a los nuevos miembros de dichos órganos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- En las sesiones del Comité Directivo actuarán como presidente y secretario, quienes ocupen dichos cargos dentro del Comité, y, a su falta, en la sesión que corresponda, quienes designen los integrantes que se encuentren presentes, sesionando con el apoyo del Administrador General, quien tendrá derecho a opinar, pero sin emitir voto. La convocatoria para las sesiones del Comité Directivo deberá indicar la fecha, la hora y el lugar exacto en que se celebrará la sesión, incluyendo el orden del día y deberá ser firmada cuando menos por dos integrantes del Comité. Dicha convocatoria se hará del conocimiento de los integrantes del Comité de manera personal o utilizando cualquier medio de prueba indubitable, incluso correo electrónico y, con cuando menos dos días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- El Comité Directivo se considerará válidamente instalado, para sesionar de manera interna, con la asistencia de la mayoría de sus integrantes y, sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los que se encuentren presentes al momento de la votación, teniendo el presidente voto de calidad para el caso de empate.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- En caso de urgencia el Comité Directivo podrá reunirse sin necesidad de previa convocatoria, pero sus resoluciones sólo serán válidas, si se toman por la mayoría de los integrantes designados.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- De cada sesión del Comité Directivo se levantará acta, en la que se hará constar la lista de integrantes que asistieron, los asuntos que trataron y un resumen del desarrollo de los mismos y deberá ser firmada por quienes hayan asistido a dicha sesión.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- El Comité Directivo tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- 1) Convocar a las Asambleas Generales de Asociados.
- 2) Levantar las actas que, de manera resumida, expongan los puntos tratados en las Asambleas Generales de Asociados.
- 3) Ejecutar los acuerdos y resoluciones que le sean asignados en las Asambleas General de Asociados, por estos estatutos y, por disposiciones complementarias, realizando los actos y operaciones que fueren necesarios o convenientes para los fines de la asociación y, en su caso, de los condóminos, con excepción de los expresamente reservados por la ley, o por estos Estatutos, a la Asamblea General.
- 4) Elaborar, con el apoyo del Administrador General, para su presentación y posterior aprobación por la Asamblea General de Asociados y, en su caso, de condóminos, de todos los datos o informes contables y financieros que sean necesarios para la formulación del Presupuesto de Ingresos y Egresos, vigilando que se ajuste a las disposiciones de estos estatutos y, en su caso, de otros ordenamientos aplicables.
- 5) Elaborar con el apoyo del Administrador General, para su presentación y, en su caso, aprobación, a la Asamblea General de Asociados, la creación, modificación, adición, supresión, derogación o abrogación del reglamento de la casa club y de todo tipo de reglamentos internos, que sean necesarios para la adecuada organización de la asociación.
- 6) Proponer al Comité de Vigilancia, con apoyo del Administrador General, para ser tratado en la Asamblea General de Asociados, el establecimiento, modificación o supresión de las cuotas y/o aportaciones ordinarias o extraordinarias, que deben cubrir los asociados y, ante las o la Asamblea General de Condóminos, la cantidad que los mismos deban cubrir.
- 7) Aperturar cuentas bancarias a nombre de la Asociación Civil, para el depósito que deban realizar los asociados y, en su caso, condóminos, para el pago de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias, incluso de las del régimen condominal, para cumplir con los fines de la asociación civil y, contra las cuales se puedan librar cheques con la firma del Presidente y Tesorero del Comité Directivo. De toda disposición de la o las cuentas de cheques, se deberá de emitir un documento justificante del gasto, por escrito, que constará de un original y tres ejemplares, guardando el original y uno de los ejemplares el Comité Directivo, otro el Comité de Vigilancia y el último para el Administrador General.
- 8) Celebrar, con asesoría del Administrador General, convenios, contratos o acuerdos con las autoridades correspondientes, a nombre de la asociación y, en su caso, de los condóminos, para la obtención y, en su caso, participación de los asociados, en los programas que les beneficien a los mismos y, que las autoridades federales, estatales y municipales establezcan, que sean compatibles con el cumplimiento de los fines de la asociación.
- 9) Celebrar a nombre de la "Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.", contrato de prestación de servicios con el Administrador General, vigilando que en el contenido del mismo se cumpla con los presentes estatutos y, en su caso, con las disposiciones que la Asamblea General de Asociados haya acordado respecto a sus funciones, derechos y obligaciones. Es responsabilidad del Comité Directivo el celebrar el contrato mencionado, antes del inicio de funciones del periodo que ejercerá el Administrador General.
- 10) Verificar que ningún contrato, convenio o acuerdo que sea celebrado por la Asociación Civil o a nombre de ésta, rebase el periodo para el cual fue elegido el Comité Directivo. De lo anterior quedan exceptuados las cuentas de cheques para el depósito de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias; el contrato del Administrador General para el caso que no se realice el cambio de éste Órgano Directivo en los tiempos que se mencionan en los presentes estatutos y, los contratos, convenios o acuerdos que la Asamblea General de Asociados así lo hayan autorizado.
- 11) Aprobarle al Administrador General, al menos de entre dos o más opciones, cuando así fuera considerado necesario por la Asamblea General de Asociados o, en su defecto, por el Comité Directivo, a los oferentes prestadores de servicios, que conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea General de Asociados, dichos servicios hayan sido autorizados.
- 12) Aprobar el contenido de los contratos que el Administrador General deba celebrar para el cumplimiento de las acciones que se expresen en los estatutos, y/o que la Asamblea General de Asociados haya autorizado.
- 13) Establecer, con apoyo del Administrador General, las formas oficiales de recepción de aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias y demás documentos requeridos para su funcionamiento.
- 14) Realizar todos los actos y acciones necesarias para el cumplimiento de los estatutos, principalmente del objeto de la asociación civil.

- 15) Con el apoyo del Administrador General, acordar con el Comité de Vigilancia sobre los servicios que se deban suspender, limitar, postergar o prevalecer, por la mora en el cumplimiento del pago de las aportaciones mensuales y/o extraordinarias que los asociados y, en su caso, los condóminos, deban a la asociación, que impidan la correcta prestación de los servicios y del mantenimiento de las áreas comunes, de los servicios y/o de la casa club.
- 16) Custodiar las garantías que se otorguen en favor de la asociación, y, en su caso, de los condóminos, a excepción de la garantía que el Comité Directivo deba presentar para el aseguramiento del manejo de su actuación, siendo, en éste caso, el Comité de Vigilancia, el encargado del resguardo de dicha garantía.
- 17) Revisar y, en su caso, dar el visto bueno a los proyectos de los condóminos, para el caso de ampliación de la construcción original de inmuebles, para que dichas obras se apeguen a las estructuras, colores, diseños y materiales autorizadas conforme a la ley, para el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional, Media y residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, Estado de México, para lo cual requerirá del aval de perito en la materia, que será a costa del solicitante, quien firmará conjuntamente como responsable de los planos y posterior construcción, supervisando el proceso de construcción, para que se apegue a lo establecido en las disposiciones jurídicas aplicables. El Comité Directivo en ningún momento será responsable por el contenido de planos y especificaciones en lo relativo al diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación, incluyendo permisos por la autoridad competente. Una vez que el proyecto de construcción haya sido avalado con el visto bueno del Comité Directivo, el condómino deberá obtener los permisos de construcción necesarios ante las autoridades competentes y entregar copia de los mismos al Comité Directivo. En caso de incumplimiento o infracción a lo dispuesto en este artículo, en materia de construcción, que sea contrario a las disposiciones legales que correspondan, el Comité Directivo podrá solicitar al Administrador General, que intervenga a efecto de que se impongan las sanciones correspondientes al asociado o condómino, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.
- 18) Imponer a los asociados y, en su caso, a los condóminos, las sanciones que correspondan, por el incumplimiento a los presentes estatutos y, en su caso, a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. Se considerará mora en el cumplimiento de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias, al retraso en el pago puntual de una o más de estas aportaciones o cuotas, que se hayan fijado por la Asamblea General de Asociados, la Asamblea de Condóminos y/o los presentes estatutos.
- 19) Contestar, dentro del término de seis días hábiles, los informes financieros, que le solicite el Comité de Vigilancia.
- 20) Contestar, dentro del término de diez días hábiles, los informes distintos a los financieros, que le solicite el Comité de Vigilancia.
- 21) Contestar dentro del término de diez días hábiles, los informes, distintos de los financieros que le soliciten los asociados.
- 22) Asistir en apoyo del Administrador General, en caso de que el Comité Directivo lo considere necesario, a las asambleas de las Mesas Directivas, donde la Asociación Civil haya sido designada para la Administración, conforme al régimen condominal.
- 23) Suministrar a su inmediato sucesor todos los datos oficiales que le sean solicitados y que se realizaron en el ejercicio de su cargo, para contestar los pliegos de observaciones y alcances que pueda formular y deduzca la Asamblea General de Asociados.
- 24) En general, supervisar la representación y administración de la asociación y, llevar a cabo los actos que sean necesarios para la correcta organización de la misma, conforme a su objeto y fines.
- 25) Las demás que le confiera especialmente la Asamblea General de Asociados y los presentes estatutos.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- Son atribuciones específicas por cargo, de los miembros del Comité Directivo, en las sesiones del mismo, y, en su caso, ante terceras personas, los socios y la Asamblea General de Asociados, además de las que se mencionan en los presentes estatutos, las siguientes:

I. Del Presidente del Comité Directivo:

- 1) Asistir a sesiones del Comité Directivo con voz y voto;
- 2) Aprobar, en su caso, con su firma, la convocatoria a sesión de Comité Directivo o de Asamblea.
- 3) Ser el responsable directo de la ejecución de los acuerdos de la asamblea y, de las facultades y obligaciones que en General se establecen para el Comité Directivo en los presentes estatutos, salvo que en sesión del Comité Directivo, se acuerde el distribuir responsabilidades entre sus integrantes.
- 4) Tener la titularidad de los poderes generales que se establecen en los presentes estatutos, con excepción de los poderes generales para pleitos y cobranzas, administración de bienes y los que se mencionan en estos estatutos, que deban llevarse incluso por el Administrador General.
- 5) Conceder el uso de la palabra a los integrantes del Comité y, en su caso, de los miembros de la Asamblea, sometiendo las propuestas de resolución final a votación de los integrantes del Comité o, en su caso, de la Asamblea, para integrar los acuerdos;
- 6) Contratar, por acuerdo expreso y por escrito del Comité Directivo, cuentas bancarias a nombre de la Asociación Civil, donde se depositará el pago de las aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias que obtenga la asociación, ya sea por los asociados o por los condóminos, las cuales, para emitir cheques sobre el saldo de las mismas, deberán ser autorizados por el Presidente y el Tesorero del Comité Directivo.
- 7) Informar al Comité Directivo, al Comité de Vigilancia y en su caso, a la Asamblea, sobre el cumplimiento de los acuerdos tomados al seno del Comité Directivo;
- 8) Suministrar a su inmediato sucesor todos los datos oficiales que le sean solicitados y que se realizaron en el ejercicio de su cargo, para contestar los pliegos de observaciones y alcances que pueda formular y deduzca la Asamblea;
- 9) Firmar las actas de las sesiones.
- 10) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

II. Del Secretario:

- 1) Asistir a sesiones del Comité Directivo con voz y voto;
- 2) Elaborar y expedir, a propuesta del Presidente del Comité o de la mayoría de los miembros de la misma, la convocatoria a sesión, la cual deberá contener para su desahogo, al menos, los siguientes elementos: lista de asistencia, declaración de quórum, lectura y aprobación del orden del día, los asuntos que se estudiarán, los asuntos generales, en su caso, y la clausura de la sesión;
- 3) Integrar los soportes documentales necesarios, remitiéndoselos a cada integrante del Comité, para su conocimiento, discusión y, en su caso, resolución;

- 4) Elaborar las actas de cada una de las sesiones del Comité Directivo, recabando las firmas de los miembros que asistieron a la misma para plasmarlas en el acta, asentando los acuerdos del Comité Directivo, asegurándose que el archivo de documentos y acuerdos que se integre, se mantenga actualizado y debidamente resguardado;
- 5) Elaborar, con el apoyo del Administrador General, las actas de las Asambleas Generales de Asociados.
- 6) Recabar las firmas que correspondan, integrando las actas consecutivas, tanto de las del Comité Directivo, como de las Asambleas Generales de Asociados, debiendo realizar las acciones necesarias para el resguardo de las mismas.
- 7) Llevar la correspondencia y el archivo de documentos de la asociación.
- 8) Auxiliar al Presidente del Comité Directivo en el desarrollo de los actos de presentación y evaluación de propuestas, elaborando, en su caso, él o los dictámenes finales para ser sometidos a votación;
- 9) Autorizar las copias de las actas de las Asambleas Generales de Asociados y/o de los extractos de las actas del Comité Directivo, solicitados por el Administrador General, el Comité de Vigilancia o los asociados, y, validando con su firma, la veracidad del contenido de las mismas.
- 10) Tener toda la documentación a su cargo disponible para ser inspeccionada por el Comité de Vigilancia, la Asamblea General de asociados o por cualquiera de los asociados o miembros de la Comité Directivo, en el momento en que lo consideren estos conveniente.
- 11) Integrar un directorio de los miembros de la asociación, con el apoyo del Administrador General de la Asociación.
- 12) Colaborar con el Presidente en la organización de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de asociados.
- 13) Firmar las actas de las sesiones.
- 14) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

III. Del Tesorero.

- 1) Asistir a las sesiones del Comité Directivo con voz y voto.
- 2) Determinar, liquidar, recaudar y fiscalizar las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias, en los términos de estos estatutos, con el apoyo del Administrador General.
- 3) Solicitar al Comité Directivo, en su caso, las sanciones que procedan a los asociados y, en su caso, a los condóminos, por el retraso en el pago de las aportaciones y/o cuotas, ordinarias o extraordinarias, para que las sanciones sean aplicadas por el Administrador General.
- 4) Llevar, con el apoyo del Administrador General, los registros contables, financieros y administrativos de los ingresos, egresos, e inventarios de la asociación y, en su caso, de los condóminos;
- 5) Proporcionar oportunamente al Comité Directivo todos los datos o informes contables y financieros que sean necesarios para la formulación del Presupuesto de Egresos, vigilando que se ajuste a las disposiciones de estos estatutos y, en su caso, de otros ordenamientos aplicables;
- 6) Presentar a la Asamblea, con el apoyo del Administrador General, un informe de la situación contable financiera de la Tesorería;
- 7) Diseñar, con el apoyo del Administrador General, para su aprobación por el Comité Directivo, las formas oficiales de recepción de aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias y demás documentos requeridos para su funcionamiento;
- 8) Proponer al Comité Directivo, con el apoyo del Administrador General, la cancelación de cuentas incobrables, para ser sometido a la Asamblea;
- 9) Custodiar las garantías que se otorguen en favor de la asociación, a excepción de la fianza que el Comité Directivo deba presentar, para el aseguramiento del manejo de su administración, siendo, en este caso, el Comité de Vigilancia, el encargado del resguardo de dicha fianza;
- 10) Intervenir, con el apoyo del Administrador General, en la elaboración del programa financiero de la asociación;
- 11) Presentar ante la Asamblea General de Asociados un balance detallado de los ingresos y egresos de la asociación correspondiente al año que termina, incluso por cuanto hace de las aportaciones por el régimen condominal.
- 12) Conjuntamente con el Administrador General, elaborar y mantener actualizado el padrón de asociados y, en su caso, de los condóminos, con sus aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias al corriente y de los morosos, informando mensualmente lo anterior al Comité Directivo.
- 13) Controlar los fondos y bienes de la asociación.
- 14) Cuidar que los asociados se encuentren siempre al corriente de sus aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias, promoviendo, con apoyo del Administrador General, las gestiones pertinentes para lograr el pago de los asociados y/o condóminos morosos.
- 15) Cuidar que la asociación se encuentre siempre al corriente en sus obligaciones y pagos.
- 16) Suministrar a su inmediato sucesor todos los datos oficiales que le sean solicitados y que se realizaron en el ejercicio de su cargo, para contestar los pliegos de observaciones y alcances que pueda formular y deduzca el Comité de Vigilancia o la Asamblea General de Asociados.
- 17) Cuidar que la documentación a su cargo se encuentre al día y disponible para ser inspeccionada por el Comité Directivo y el Comité de Vigilancia de la asociación, en el momento que se le requiera.
- 18) Tener a su cargo toda la documentación contable y fiscal de la asociación, con apoyo del Administrador General, y hacer entrega de la misma, bajo inventario, a su sucesor.
- 19) Firmar todos los recibos por las aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias de los asociados.
- 20) Autorizar todos los recibos y comprobantes de pago, incluso los recibos provisionales que, en su caso, emita el Administrador General.
- 21) Vigilar, con apoyo del Administrador General, que el movimiento de fondos esté autorizado conforme a las disposiciones jurídicas y fiscales aplicables, a través del registro, información o autorización correspondiente.
- 22) Firmar las actas de las sesiones.
- 23) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

IV. Del Supervisor de operación y mantenimiento de casa club:

- 1) Revisar directamente la operación y mantenimiento de la Casa Club, manifestando por escrito al Administrador General toda circunstancia que considere anómala en su operación o contraria a las disposiciones establecidas en los presentes estatutos. De toda inconsistencia observada deberá elaborar un escrito reportando las mismas al Comité Directivo para su atención o resolución correspondiente.
- 2) Remitir al secretario del Comité Directivo, antes de cada sesión, los documentos relativos a los asuntos que consideren se deban someter a la consideración del Comité Directivo;
- 3) Analizar el orden del día y los asuntos a tratar, emitiendo los comentarios que estimen pertinentes;
- 4) Emitir su voto en los asuntos sometidos a su consideración.

- 5) Firmar las actas de las sesiones.
- 6) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

V. Del Supervisor de mantenimiento de áreas comunes y condominales,

- 1) Revisar directamente el correcto mantenimiento de las áreas de uso común y, en su caso, de las relativas a los condominios del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, manifestándolo al Administrador General toda circunstancia que considere anómala en su operación o contraria a las disposiciones establecidas en los presentes estatutos. De toda inconsistencia observada deberá elaborar un escrito reportando las mismas al Comité Directivo para su atención o resolución correspondiente.
- 2) Remitir al secretario del Comité Directivo, antes de cada sesión, los documentos relativos a los asuntos que consideren se deban someter a la consideración del Comité Directivo;
- 3) Analizar el orden del día y los asuntos a tratar, emitiendo los comentarios que estimen pertinentes;
- 4) Emitir su voto en los asuntos sometidos a su consideración.
- 5) Firmar las actas de las sesiones.
- 6) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

VI. Vocales:

- 1) Remitir al secretario del Comité Directivo, antes de cada sesión, los documentos relativos a los asuntos que consideren se deban someter a la consideración del Comité Directivo;
- 2) Analizar el orden del día y los asuntos a tratar, emitiendo los comentarios que estimen pertinentes;
- 3) Emitir su voto en los asuntos sometidos a su consideración.
- 4) Firmar las actas de las sesiones.
- 5) Las demás que le señalen la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Las faltas temporales solicitadas por escrito que no excedan de quince días, por parte del Presidente, serán cubiertas por el Secretario del Comité Directivo. El Presidente podrá pedir hasta dos periodos de quince días cada uno, por cada ejercicio social, para ausentarse temporalmente, en cuyo caso, será cubierto su puesto por el Secretario del Comité Directivo.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Las faltas temporales solicitadas por escrito que no excedan de quince días naturales, del Secretario o del Tesorero del Comité Directivo, serán cubiertas por el vocal que el Comité Directivo designe. El Secretario y Tesorero podrán pedir hasta dos periodos de quince días cada uno, por cada ejercicio social, para ausentarse temporalmente, en cuyo caso, será cubierto su puesto por el vocal que el Comité Directivo designe. El Tesorero del Comité Directivo, en sus faltas temporales, deberá de realizar las acciones necesarias, para no interrumpir la suministración de los pagos que correspondan, a efecto del correcto cumplimiento del objeto de la Asociación Civil, dejando el resguardo de la o las chequeras, al Presidente del Comité Directivo.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- Las faltas a tres sesiones del Presidente, Secretario o Tesorero del Comité Directivo, convocadas dentro de un ejercicio social, tendrán como consecuencia su remoción inmediata. Lo anterior no aplicará si las sesiones se convocan dentro de cualquiera de los dos periodos de quince días, a que tienen derecho de ausentarse.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO.- En las faltas temporales o absolutas, que excedan de quince días, por parte del Presidente, Secretario o Tesorero, la Asamblea General Extraordinaria, convocada por el Comité Directivo o el Comité de Vigilancia, deberá realizar la sustitución, designando el nombramiento correspondiente, para la conclusión del periodo, por el que originalmente fue electo el Comité Directivo de que se trate.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- El Comité Directivo de la Asociación tendrá a su cargo cuidar el exacto cumplimiento de estos estatutos y de los reglamentos interiores que se dicten, así como de los acuerdos de las Asambleas Generales de Asociados y, el Presidente del Comité Directivo tendrá, por sí solo, la obligación de ejecutarlos, en caso de no haber distribuido responsabilidades con los demás miembros del Comité Directivo.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- El Comité Directivo, podrá en todo tiempo, a falta de nombramiento por la Asamblea General de Asociados, nombrar a los Comités Auxiliares necesarios y establecer sus facultades, para el buen funcionamiento de la asociación, quienes serán integrados por miembros de la asociación y, en caso de ser necesario, revocarles el nombramiento.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO.- El Comité Directivo tendrá a su cargo la representación de la asociación y gozará de los poderes y facultades siguientes, mismas que podrán ser limitadas por la Asamblea General de Asociados:

A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, el cual se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil cuatrocientos ocho en relación con el dos mil cuatrocientos cuarenta y uno, ambos del Código Civil para el Estado de México en vigor y sus correlativos de los códigos civiles de los restantes estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal.

Asimismo, el poder en referencia incluye enunciativa y no limitativamente facultades para:

- 1) Interponer y desistirse de toda clase de recursos y juicios, aún el de amparo.
- 2) Transigir.
- 3) Comprometer en árbitros.
- 4) Absolver y articular posiciones.
- 5) Hacer cesión de bienes o derechos.
- 6) Recusar.
- 7) Recibir pagos.
- 8) Presentar denuncias y querellas, desistirse de éstas últimas otorgando el perdón y actuar como coadyuvante del Ministerio Público.

B) PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México en vigor y su correlativo de los códigos civiles de los restantes estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal.

C) PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, sobre todos los bienes y derechos de la asociación y en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México en vigor y su correlativo de los códigos civiles de los restantes estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal, con las siguientes restricciones: Los bienes inmuebles que sean patrimonio de la asociación, únicamente podrán enajenarse, cuando la asociación civil entre en proceso de liquidación. Los bienes muebles sólo podrán enajenarse o donarse, debido a su notorio desgaste o necesaria actualización física, por acuerdo de la mayoría de los miembros presentes en Asamblea General de Asociados.

D) Poder para suscribir, endosar, avalar, protestar o por cualquier otro concepto intervenir en materia de títulos de crédito, de acuerdo con lo que establece el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

E) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Asociación Civil, con facultades de designar y autorizar personas que giren o emitan cheques a cargo de las mismas cuentas.

F) Poder para representar a la asociación en materia laboral, pudiendo actuar como representante legal de la misma, ante toda clase de autoridades o tribunales del trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje o de Conciliación, ya sean municipales, estatales o federales, ante toda clase de sindicatos, así como ante cualquier otra autoridad relacionada con dicha materia, con el carácter de funcionario y con las facultades necesarias para tomar decisiones en el caso de llegar a un convenio con los trabajadores, conforme lo disponen los artículos once, seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y seis, ochocientos noventa y cinco y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo.

G) Poder para ejercer funciones de administración dentro de la asociación en el área laboral, con las facultades más amplias de dirección y representación, para concurrir en su nombre a los conflictos y procedimientos laborales, a la etapa conciliatoria y celebrar los convenios que puedan derivarse de ellos, pudiendo agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos legales antes citados de la Ley Federal del Trabajo y demás relativos y aplicables de dicho ordenamiento.

H) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales.

Los poderes citados anteriormente, para su ejercicio, será necesaria la intervención del Presidente del Comité Directivo, con cualquier otro de los cinco integrantes de dicho Comité.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- El Comité Directivo, con apoyo del Administrador General de la Asociación, deberá enviar a los asociados un informe bimestral, cuando menos, de la situación financiera que guarda el condominio. El estado financiero anual se practicará al final de cada ejercicio y deberá concluirse dentro del mes siguiente a la clausura del mismo, quedando los documentos comprobatorios, a disposición de los asociados para su consulta.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO.- Para el caso del Comité Directivo, éste deberá de constituir una garantía a favor de la asociación civil, por un monto que no deberá de ser menor al 60% (sesenta por ciento) de los ingresos mensuales de las aportaciones y/o cuotas ordinarias que maneje la Asociación Civil, incluidas las establecidas conforme al régimen condominal, donde haya sido nombrado administrador la Asociación Civil. Dicha garantía podrá ser en forma de fianza, prenda, hipoteca o con la firma de un pagaré; para el caso del pagaré, la persona que lo emita deberá de comprobar que tiene un bien inmueble dentro del Conjunto Urbano de tipo habitacional de tipo medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, a favor de la asociación civil denominada **ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.**, a efecto de que garantice el fiel desempeño de sus funciones.

La garantía deberá de presentarse a más tardar, dentro de los siguientes treinta días a la toma de posesión del cargo y, deberá ser devuelta a quien la constituyó, dentro de los sesenta días naturales siguientes, al día en que tome posesión del cargo, el nuevo Comité Directivo de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C. La garantía únicamente podrá hacerse efectiva, a favor de la asociación civil, cuando el Comité Directivo cause daños o perjuicios a los fondos de administración, mantenimiento o de reserva de la Asociación Civil, o, en su caso, del régimen Condominal, ya sea por el manejo irregular grave de fondos, o por irregularidades graves en el ejercicio, que contravengan lo autorizado por estos estatutos y/o a lo autorizado legalmente por la Asociación Civil.

-----DEL ADMINISTRADOR GENERAL-----

ARTICULO QUINCUGÉSIMO SEXTO.- La administración, manejo y representación de la asociación conforme a los presentes estatutos, estarán a cargo de un Administrador General, quien podrá ser una persona física o moral, quien podrá ser o no asociado, según lo acuerde la Asamblea General de Asociados.

ARTICULO QUINCUGÉSIMO SÉPTIMO.- El Administrador General podrá ser una persona física o moral, sea o no condómino o residente, que demuestre capacidad y conocimientos técnicos y legales, al tenor de las siguientes disposiciones.

- 1) En caso de que el Administrador General se constituya por persona moral, deberá estar constituida conforme a las disposiciones legales vigentes aplicables.
- 2) El Administrador General deberá entregar a la asociación civil, a través del Comité Directivo, una garantía, que puede consistir en fianza, prenda, hipoteca o pagaré; para el caso del pagaré, la persona que lo emita, deberá de comprobar que tiene un bien inmueble dentro del Conjunto Urbano de tipo habitacional de tipo medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, a favor de la asociación civil denominada **ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.**, a efecto de que garantice el fiel desempeño y manejo de sus funciones.
- 3) La garantía que se presente, no deberá de ser menor al 20% (veinte por ciento) de los ingresos mensuales de las cuotas ordinarias establecidas por la asociación Civil, aunada a las que administre del régimen condominal.
- 4) La garantía deberá de presentarse a más tardar, dentro de los siguientes treinta días a la toma de posesión del cargo.
- 5) La garantía deberá ser devuelta a quien la constituyó, dentro de los sesenta días naturales siguientes, al día en que tome posesión del cargo, el nuevo Administrador General de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.
- 6) La garantía únicamente podrá hacerse efectiva, a favor de la asociación civil, cuando el Administrador General cause daños o perjuicios graves a los fondos de administración, mantenimiento o de reserva de la Asociación Civil o, en su caso, del régimen Condominal, ya sea por el manejo irregular grave de fondos, o por irregularidades graves en el ejercicio, que contravengan lo autorizado por estos estatutos y/o a lo autorizado legalmente por la Asociación Civil.
- 7) En ningún caso el Administrador General será considerado como empleado de la "Asociación de Vecinos Real Firenze A.C.", cobrando únicamente los honorarios que la Asamblea General de Asociados acuerde, por el concepto de Administración de la Asociación Civil.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO OCTAVO.- El Administrador General tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- 1) Convocar a las Asambleas de Condóminos;
- 2) Proporcionar por sí mismo, o a través de terceras personas, mantenimiento a las instalaciones generales de la casa club, y procurar el mantenimiento del equipamiento público y áreas de uso común del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, conforme a los recursos aprobados y disponibles en los fondos correspondientes.
- 3) Efectuar los pagos necesarios, con cheque que deberá emitir el Comité Directivo de la Asociación Civil, por los servicios que se estén proporcionando a la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., y, en su caso, de los servicios que se estén proporcionando a los Condóminos del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, de los cuales haya contratado el Administrador General, con el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Asociados.
- 4) Ejecutar los acuerdos y resoluciones tomadas en las Asambleas General de Asociados, de las que sea competente, incluso por las disposiciones contenidas en los presentes estatutos, realizando los actos y operaciones que fueren necesarios o convenientes para los fines de la asociación y, en su caso, de los condóminos, con excepción de los expresamente reservados por la ley, o por estos Estatutos, a la Asamblea General.
- 5) Solicitar al Comité Directivo, en su caso, las sanciones que procedan a los asociados y, en su caso, a los condóminos, por el retraso en el pago de las aportaciones y/o cuotas, ordinarias o extraordinarias, para que las sanciones sean aplicadas por el Administrador General.
- 6) Recibir los comprobantes de pagos, aportaciones y/o cuotas, ordinarias y extraordinarias, establecidos a nombre de la asociación, incluidas las aportaciones o cuotas que correspondan por el régimen condominal, expidiendo recibo provisional aprobado previamente por el Comité Directivo, quien deberá expedir el recibo definitivo una vez comprobado el pago de que se trate.
- 7) Apoyar al Comité Directivo en la realización del manejo contable interno de la Asociación y de llevar actualizados los estados de cuenta de la misma.
- 8) Gestionar ante el Ayuntamiento la prestación de servicios públicos municipales al interior del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, así como celebrar contratos o convenios con entidades públicas, sociales, privadas, con la única finalidad de obtener el mejoramiento continuó en la prestación de los servicios públicos.
- 9) Establecer una base de datos que contenga los nombres, domicilios, teléfonos y correos electrónicos de los miembros de la asociación y, en su caso, de condóminos, con la participación del Tesorero del Comité Directivo, incluido el estado del pago de cuotas y aportaciones, ordinarias y extraordinarias, que establezca la Asamblea General de Asociados y, en su caso, de condóminos conforme a las disposiciones de éstos estatutos.
- 10) Apoyar al Comité Directivo, para su presentación y, en su caso, aprobación por la Asamblea General de Condóminos, de todos los datos o informes contables y financieros que sean necesarios para la formulación del Presupuesto de Ingresos y Egresos, vigilando que se ajuste a las disposiciones de estos estatutos y, en su caso, de otros ordenamientos aplicables.
- 11) Apoyar al Comité Directivo en la elaboración de los registros contables, financieros y administrativos de los ingresos, egresos, e inventarios de la asociación y, en su caso, de los condóminos;
- 12) Contratar a nombre y por cuenta de la asociación civil, conforme al presupuesto y condiciones generales que sean aprobados por la Asamblea General de Asociados, así como remover libremente, a todo el personal adecuado y suficiente para la administración, mantenimiento, limpieza, esparcimiento, seguridad y conserjería del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, en el municipio de Tecámac, Estado de México, cuyos cargos sean retribuidos, determinando incluso las atribuciones de los mismos, condiciones de trabajo y, en su caso, remuneraciones, conforme al presupuesto autorizado por la Asamblea General de Asociados. Lo anterior incluye al personal necesario para el correcto funcionamiento de la Casa Club. El cheque para el pago de los conceptos anteriores deberá emitirlo el Comité Directivo de la Asociación Civil, conforme a las disposiciones contenidas en los presentes estatutos.
- 13) Cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, para el caso de remuneraciones al personal subordinado, a su cargo o dependiente de la asociación civil.

- 14) Apoyar al Comité Directivo, en la integración del informe financiero bimestral, que se deba presentar a los asociados y, en su caso, a los condóminos, del estado que guarda la administración, incluido el aspecto financiero.
- 15) Sesionar cuando menos semestralmente, con la mesa directiva o, mesas directivas de los condominios del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, a efecto de encaminar esfuerzos comunes tendientes a resolver las necesidades de los asociados y condóminos de dicho conjunto urbano.
- 16) Realizar todos los actos y acciones necesarias para el cumplimiento de los estatutos, principalmente del objeto de la asociación civil.
- 17) Acordar con el Comité Directivo y Comité de vigilancia, de los servicios que se deban suspender, limitar, postergar o prevalecer, por la mora en el cumplimiento del pago de las aportaciones mensuales y/o extraordinarias que los asociados y, en su caso, los condóminos, deban a la asociación, que impidan la correcta prestación de los servicios y del mantenimiento de las áreas comunes y/o de la casa club.
- 18) Contestar, dentro del término de diez días hábiles, los informes distintos a los financieros, que le solicite el Comité de Vigilancia.
- 19) Contestar, dentro del término de seis días hábiles, los informes distintos a los financieros, que le solicite el Comité Directivo.
- 20) Suministrar a su inmediato sucesor todos los datos oficiales que le sean solicitados y que se realizaron en el ejercicio de su cargo, para contestar los pliegos de observaciones y alcances que pueda formular y deduzca la Asamblea General de Asociados.
- 21) Elaborar y mantener actualizado el padrón de asociados y, en su caso, de los condóminos, con sus cuotas y aportaciones al corriente y, de los morosos, informando mensualmente lo anterior al Comité Directivo.
- 22) Representar legalmente a los asociados, conforme a los presentes estatutos, en todos los asuntos comunes relacionados con el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, y/o la Asociación Civil.
- 23) Representar legalmente a los Condóminos, conforme a los presentes estatutos, a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, al Reglamento interior del Condominio que corresponda y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- 24) Iniciar, previa aprobación del Comité Directivo, los procedimientos extrajudiciales, administrativos o judiciales que procedan contra asociados o condóminos que incumplan con sus obligaciones, que incurran en violaciones al reglamento interno, el reglamento de construcciones aplicable en la entidad o municipio, a los estatutos de la asociación o, por el retraso en el pago de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Asamblea General de Asociados o, las acordadas conforme al régimen condominal.
- 25) Ejecutar los acuerdos que le confiera la Asamblea General de Asociados, la Asamblea de Condóminos, los presentes estatutos y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- 26) Organizarse internamente para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 27) Ser órgano de Consulta del Comité Directivo y del Comité de Vigilancia.
- 28) En general, representar a la asociación conforme a los presentes estatutos y llevar a cabo los actos que sean necesarios para la correcta organización de la misma, conforme al objeto y fines de los presentes estatutos.
- 29) Las demás que le confieran especialmente la Asamblea General de Asociados, los presentes estatutos y, las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- El Administrador General tendrá a su cargo la Administración de la asociación civil y gozará de los poderes y facultades siguientes, mismas que podrán ser limitadas por la asamblea general de asociados:

A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, el cual se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil cuatrocientos ocho en relación con el dos mil cuatrocientos cuarenta y uno, ambos del Código Civil para el Estado de México en vigor y sus correlativos de los códigos civiles de los restantes estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal.

Asimismo, el poder en referencia incluye enunciativa y no limitativamente facultades para:

- 1) Interponer y desistirse de toda clase de recursos y juicios, aún el de amparo.
- 2) Transigir.
- 3) Comprometer en árbitros.
- 4) Absolver y articular posiciones.
- 5) Hacer cesión de bienes o derechos.
- 6) Recusar.
- 7) Recibir pagos.
- 8) Presentar denuncias y querellas, desistirse de éstas últimas otorgando el perdón y actuar como coadyuvante del Ministerio Público.

B) PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México en vigor y su correlativo de los códigos civiles de los restantes estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal.

C) Poder para representar a la asociación en materia laboral, pudiendo actuar como representante legal de la misma, ante toda clase de autoridades o tribunales del trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje o de Conciliación, ya sean municipales, estatales o federales, ante toda clase de sindicatos, así como ante cualquier otra autoridad relacionada con dicha materia, con el carácter de funcionario y con las facultades necesarias para tomar decisiones en el caso de llegar a un convenio con los trabajadores, conforme lo disponen los artículos once, seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y seis, ochocientos noventa y cinco y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo.

D) Poder para ejercer funciones de administración dentro de la asociación en el área laboral, con las facultades más amplias de dirección y representación, para concurrir en su nombre a los conflictos y procedimientos laborales, a la etapa conciliatoria y celebrar los convenios que puedan derivarse de ellos, pudiendo agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos legales antes citados de la Ley Federal del Trabajo y demás relativos y aplicables de dicho ordenamiento.

E) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales a favor de terceros, conforme a los poderes otorgados.

-----CAPITULO SÉPTIMO-----

-----DE LA VIGILANCIA DE LA ASOCIACIÓN-----

ARTICULO SEXAGÉSIMO.- Para verificar el correcto funcionamiento del Comité Directivo y del Administrador General, la Asamblea General de Asociados nombrará un Comité de Vigilancia integrado por tres o más asociados, quienes tendrán el cargo de Presidente, Secretario y vocales, mismos que durarán en su cargo tres años o hasta que se les revoque su nombramiento y, las personas que los sustituyan, tomen posesión de sus cargos. El Comité de Vigilancia tomará sus decisiones por mayoría de sus miembros y, sus sesiones internas serán de forma análoga a lo establecido para el Comité Directivo en los presentes estatutos.

ARTICULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- Son facultades y obligaciones del Comité de Vigilancia:

- a) Vigilar la correcta administración y supervisión de la asociación.
- b) Revisar la contabilidad de la asociación.
- c) Sesionar cuando menos una vez al mes, para discutir y resolver los asuntos de su competencia.
- d) Sesionar internamente cuantas veces sus integrantes lo consideren necesario, lo cual no es obstáculo para que, entre los mismos, acuerden un calendario anual de sesiones.
- e) Sesionar cuando así fuera requerido con el Comité Directivo de la Asociación y/o el Administrador General, para la solución de los problemas que estatutariamente requieran la intervención del mismo.
- f) Recibir un informe bimestral, cuando menos, por parte del Comité Directivo, del estado de las cuentas bancarias pertenecientes a la **ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.**, de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias para el mantenimiento de las áreas comunes, del mantenimiento de la casa club, de las relativas al régimen condominial y, de cualquier cuenta bancaria que se abra para el cumplimiento del objeto de la asociación civil.
- g) Solicitar al Comité Directivo u Administrador General, los informes necesarios para la revisión del manejo de la administración.
- h) Revisar los estados financieros de los ejercicios sociales de la asociación, que sean remitidos por el Comité Directivo, para que sean presentados ante la Asamblea General para su aprobación.
- i) Informar anualmente a la Asamblea General de Asociados sobre el desarrollo de sus actividades.
- j) Ser órgano de consulta del Comité Directivo de la Asociación y del Administrador General.
- k) Las demás que le confiera especialmente la Asamblea General de Asociados.

-----CAPÍTULO OCTAVO-----

-----DE LAS SANCIONES-----

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.- Toda violación o incumplimiento de los asociados y, en su caso, de los condóminos, a los presentes Estatutos y acuerdos emanados de la Asamblea General, dará motivo a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación y reparación de los daños.
- b) Aportaciones y/o cuotas extraordinarias de acuerdo a las estipuladas por la Asamblea General de Asociados.
- c) Intereses moratorios.
- d) Penas convencionales.
- e) Interposición de los procedimientos administrativos y/o judiciales para solicitar el cumplimiento del o los pagos atrasados.
- f) Las demás establecidas en el Código Civil del Estado de México, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, los presentes estatutos, los acuerdos de la Asamblea General de Asociados y las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO.- Para el caso de que un asociado sea excluido por incumplimiento a los estatutos o por resolución de la asamblea general, deberá de pagar sus aportaciones ordinarias y/o extraordinarias que deba a la misma y conforme a las disposiciones de estos estatutos. La resolución de la Asamblea General de Asociados, para la exclusión de algún asociado, deberá de estar apoyada, cuando menos por el cincuenta por ciento más uno del total de los asociados pertenecientes a la misma.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO.- Las resoluciones que con carácter definitivo dicten los órganos competentes en materia de sanciones, se comunicarán a los interesados por escrito y serán irrevocables.

-----CAPITULO NOVENO-----

-----DE LOS EJERCICIOS SOCIALES-----

ARTICULO SEXAGÉSIMO QUINTO.- Los ejercicios sociales se fijarán conforme al año natural de calendario, de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.

-----CAPÍTULO DÉCIMO-----

-----DE LAS ELECCIONES-----

ARTICULO SEXAGÉSIMO SEXTO.- La convocatoria para realizar la Asamblea General Ordinaria, a efecto de formalizar el cambio de los integrantes del Comité Directivo, del Comité de Vigilancia y del Administrador General de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., deberá ser publicada, debidamente fundamentada y motivada, por el Comité Directivo, con el aval del Comité de Vigilancia, conforme a los siguientes lineamientos:

- 1) El Comité Directivo de la Asociación, con el apoyo del Administrador General, deberá presentar un proyecto de convocatoria al Comité de Vigilancia, con al menos sesenta días naturales anteriores a la realización de la Asamblea General Ordinaria correspondiente, pudiendo enviar por correo electrónico, al Presidente o Secretario del Comité de Vigilancia, dicho proyecto.
- 2) El Comité de Vigilancia tendrá cinco días naturales para sesionar e informar al Comité Directivo la aprobación o, en su caso, observaciones al proyecto, para ser corregidas.
- 3) En caso de existir observaciones al proyecto de la convocatoria, por parte del Comité de Vigilancia, el Comité Directivo y el Comité de Vigilancia deberán sesionar conjuntamente, cuando menos un día antes de que se venza el plazo para la publicación de la convocatoria, con el efecto de externar sus observaciones, corregirla y aprobarla.
- 4) Si existiera negligencia o falta de quórum para que pudiera sesionar el Comité de Vigilancia, el Comité Directivo deberá ineludiblemente, publicar la convocatoria.
- 5) La convocatoria deberá ser publicada, cuando menos, con cincuenta días naturales anteriores a la realización de la Asamblea General Ordinaria correspondiente.
- 6) La convocatoria deberá ser publicada y notificada a los asociados, de forma general, por medio de su colocación en los lugares de mayor circulación vehicular y peatonal, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México; también puede notificarse de forma particular, a través de los correos electrónicos que los asociados hayan proporcionado al Comité Directivo, pudiendo ser incluso por medio de la colocación de la copia fotostática de la misma, en la entrada de las privadas y/o de los inmuebles propiedad de los asociados, dentro del Conjunto Urbano.
- 7) El hecho de no publicar la convocatoria en los plazos establecidos en estos estatutos, será causa inmediata de remoción del Comité Directivo de la Asociación, dejándolo además, sin derecho a participar en su reelección. En éste caso, el Comité de Vigilancia deberá acordar lo necesario, para que la convocatoria se publique dentro de los cinco días naturales siguientes al vencimiento del plazo original para emitirla.
- 8) En el supuesto que no se emita convocatoria a tiempo, conforme a los presentes estatutos, por el Comité Directivo y, en su caso, por el Comité de Vigilancia, la misma podrá ser emitida con el consentimiento de, al menos, el cinco por ciento de los asociados, conforme a los plazos establecidos para su emisión.
- 9) Una vez publicada la convocatoria con sus bases, se tendrán quince días naturales para la inscripción de las planillas que correspondan.

ARTICULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO.- Cada uno de los aspirantes a integrar el Comité Directivo, el Comité de Vigilancia y el Administrador General de la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., deberán cumplir y presentar los siguientes requisitos, según el cargo que se pretenda:

- 1) Ser miembro de la Asociación Civil y, en su caso, contar con original de carta poder, con copia fotostática de las identificaciones oficiales vigentes, donde conste que el residente tiene la facultad emitida por el asociado, para representarlo y competir, a su nombre y cuenta, en algún cargo dentro de la estructura del Comité Directivo, conforme a lo establecido en el artículo trigésimo de éstos estatutos. Lo anterior no aplica para la propuesta para ocupar el cargo de Administrador General, quien puede ser una persona física o moral, sin importar que sea o no condómino o residente, pudiendo ser o no miembro de la asociación civil.
- 2) Para el caso de querer integrarse a la estructura propuesta para el Comité de Vigilancia, se deberá de ser necesariamente propietario de alguno de los inmuebles ubicados dentro del Conjunto Urbano de tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, mismo que deberá desempeñar su cargo de forma directa y no a través de representante.
- 3) Para ocupar algún cargo dentro de la estructura del Comité Directivo o del Comité de Vigilancia, se deberá estar al corriente en el pago total de sus aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias, incluidas las correspondientes a la asociación civil y de las del régimen condominal, al día de su registro, sin haberse retrasado al menos en los últimos tres meses al día de la presentación de los documentos para su registro, lo anterior acreditado con carta de no adeudo, emitida por el Comité Directivo.
- 4) Manifiestar, por escrito, su interés de pertenecer al cargo para el cual se pretende postular, ya sea en el Comité Directivo, en el Comité de Vigilancia o en el de Administrador General.
- 5) Copia fotostática del Acta de Entrega de la Vivienda para el caso de postularse para algún cargo dentro del Comité Directivo o Comité de Vigilancia. En caso de haber pasado más de nueve meses de la entrega de su vivienda, deberá presentar original de la escritura pública para su cotejo, por la cual se demuestre la propiedad de una vivienda en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze y, entregar copia fotostática, de las cinco primeras hojas de la escritura pública, además de copia fotostática de la hoja que contenga la firma, donde consta el acto por el cual el asociado es propietario.
- 6) Copia fotostática legible, de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte, cédula profesional o constancia de residencia municipal).

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO.- Las planillas que pretendan su registro para contender en la elección de los órganos de la asociación civil, se deberán integrar identificando entre sus miembros los cargos para los cuales se postula cada uno de sus integrantes, mencionando cuales son sus propuestas para integrar el Comité de Vigilancia, el Comité Directivo y el Administrador General de la Asociación; las cuales deberán ser registradas de forma independiente. Las planillas deberán manifiestar y cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Nombre, domicilio, teléfono y correo electrónico del representante común de la planilla, autorizado para oír y recibir notificaciones.
- 2) Exposición por escrito, de los motivos por los cuales la planilla aspira a integrar un cargo en la Asociación.
- 3) Propuesta de distribución de los integrantes de la planilla, en cada uno de los cargos, ya sea del Comité Directivo, el Administrador General y de la planilla para propuesta del Comité de Vigilancia, en el entendido de que, cada integrante deberá proponerse para un solo cargo, sin poder hacerlo simultáneamente para otro o en algún otra planilla.
- 4) Las propuestas de integrantes para ocupar algún cargo en el Comité Directivo, deberá estar integrada por condóminos de diferentes privadas o calles, permitiéndose un máximo de dos miembros por privada o calle.
- 5) El Comité de Vigilancia, necesariamente se integrará por asociados de distintas privadas o calles.

- 6) El Administrador General, podrá ser una persona física o moral, con los requisitos y conforme a las disposiciones establecidas en los presentes estatutos. En caso de ser persona moral, deberá además presentar la documentación legal que la acredite como tal, en original y copia para su cotejo. Para el caso de que sea una persona física la que compita para el cargo de Administrador General, deberá de presentar la documentación que legalmente lo acredite para emitir facturas, por concepto del pago de sus servicios y el domicilio donde se le puede localizar de manera fehaciente.
- 7) Integrar un documento, de cada uno de los integrantes propuestos a ocupar un cargo en alguno de los órganos de la asociación, donde se mencione su trayectoria académica y experiencia laboral en general.

ARTICULO SEXAGÉSIMO NOVENO.- La inscripción y recepción de documentos, conforme a los requisitos correspondientes, se llevara a cabo el día que establezca el Comité Directivo en la publicación de la convocatoria, conforme a los términos y plazos de los presentes estatutos, debiéndose publicarse en las oficinas que ocupe el Comité Directivo de la Asociación y en los lugares de mayor circulación vehicular y peatonal, dentro del Conjunto Urbano de tipo habitacional, medio y residencial, denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México; pudiendo también comunicarse por medio de correo electrónico proporcionado por los asociados.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO.- Las planillas que se integren para competir por los cargos de Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administrador General, presentarán la totalidad de la documentación solicitada, cumpliendo con los requisitos correspondientes y, una vez aprobado su registro por el Comité Directivo de la Asociación, se les asignará un número ordinal de participación, que será la denominación de la planilla, cuya secuencia comenzará con el número 1, incrementándose sucesivamente, conforme se apruebe el registro de cada una de las planillas. En virtud de lo anterior y, a manera de ejemplo, la primera planilla que se apruebe, conforme al cumplimiento de los requisitos para el registro en primer lugar y que compita para Comité Directivo, se le denominara COMITÉ DIRECTIVO PLANILLA 1, la siguiente se denominará COMITÉ DIRECTIVO PLANILLA 2, y las demás en secuencia sucesiva; para el caso de competir para el Comité de Vigilancia o Administrador General, será el mismo procedimiento, pero en lugar de anteponer el nombre de COMITÉ DIRECTIVO, se le cambiará por el cargo que participa, ejemplo, COMITÉ DE VIGILANCIA PLANILLA 1, COMITÉ DE VIGILANCIA PLANILLA 2; ADMINISTRADOR GENERAL PLANILLA 1, ADMINISTRADOR GENERAL PLANILLA 2 y sucesivamente conforme al momento de registro de la planilla correspondiente.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO.- El Comité Directivo de la Asociación, deberá publicar a más tardar, dos días después de recibir las propuestas de registro, la procedencia o no del registro de la planilla que corresponda, mencionando, en su caso, la falta de alguno de los requisitos o documentos que se piden en la presente convocatoria para el registro, dentro del horario comprendido entre las 12:00 a 14:00 horas, en las oficinas que ocupe el Comité Directivo en el Conjunto Urbano de tipo habitacional, medio y residencial, denominado Real Firenze, en Tecámac, Estado de México, pudiendo, incluso, notificarlo por medio de correo electrónico al representante común de la planilla que corresponda.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO.- Las planillas a las cuales se les notifique la negación del registro, por la falta de la documentación o de alguno de los requisitos establecidos en la presente convocatoria, podrán presentar los documentos o cumplir con los requisitos faltantes, dentro de las siguientes 24 horas a la publicación de la negativa del registro.

Una vez corregidos y presentados los documentos o requisitos que se establecieron como incompletos o faltantes, el Comité Directivo de la Asociación deberá publicar, en las oficinas del Comité Directivo, dentro del horario comprendido entre las 12:00 a 14:00 horas, del día siguiente al que se deban presentar los requisitos o documentos faltantes, la decisión final, debidamente fundamentada y motivada, que contenga la aprobación o negación definitiva del registro, de la planilla que se trate.

DEL PROSELITISMO

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO.- Las planillas podrán realizar proselitismo, a partir del momento en que se les notifique la aprobación de su registro, hasta dos días antes a la celebración de la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO.- Las planillas realizarán proselitismo con los materiales que consideren necesarios y, se abstendrán de ofrecer dinero o bienes para obtener el voto, o de hacer propaganda ofensiva o que denigre a persona alguna; lo anterior, debidamente comprobado, y de acuerdo a la gravedad de las circunstancias, será consecuencia de poder cancelar su participación en la elección.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO.- Las planillas registradas que coloquen propaganda, en el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado Real Firenze, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- 1) Las planillas informarán por escrito al Comité Directivo, de los lugares donde colocaron propaganda, cuando menos antes de las 12:00 horas del día siguiente a su colocación y hasta dos días antes de la fecha de celebración de la Asamblea.
- 2) La propaganda se deberá retirar de los lugares donde se colocó, a más tardar a las 12:00 horas del día anterior a la celebración de la Asamblea General Ordinaria, para la elección de los comités, con la consecuencia de que, de no hacerlo así, se cancelará su participación en la elección.
- 3) A las 12:15 horas del día anterior a la celebración de la Asamblea General Ordinaria, el Comité Directivo hará un recorrido dentro del Conjunto urbano Real Firenze, para constatar que se ha quitado toda propaganda de las planillas, haciendo constar el retiro total o parcial de la propaganda, en una bitácora que se integrará por un original y las copias necesarias para cada una de las planillas registradas.
- 4) Las planillas cuyo registro haya sido aceptado, podrán acompañar en el recorrido al representante del Comité Directivo, pudiendo constatar su participación en la misma, firmando en la bitácora correspondiente.

DE LOS OBSERVADORES

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO.- Los observadores serán aquellas personas que no pertenezcan a ninguna planilla y que darán certeza de la transparencia y apego a las normas, en la elección del Comité Directivo, del Administrador General y del Comité de Vigilancia de la asociación, los observadores serán propietarios de algún inmueble del Conjunto Urbano de tipo medio y residencial denominado Real Firenze, y podrán estar presentes en cualquiera de las etapas del proceso de la elección y hasta su conclusión.

La Convocatoria para Asamblea General Ordinaria, para renovación del Comité Directivo, Administrador General y del Comité de Vigilancia, será emitida y publicada en los accesos principales a todos los condominios del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, además de publicarse en lugares visibles de tránsito general, dentro del mismo.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO.- El orden del día que contendrá la convocatoria para realizar la Asamblea General de Asociados, a efecto de realizar la elección de los integrantes del Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administrador General de la Asociación, será al menos el siguiente:

1. Lista de asistencia y declaración de Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Entrega del informe de actividades y resultados por parte del Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administración General saliente de la asociación civil.
4. Entrega del informe contable por parte del Comité Directivo saliente de la Asociación Civil.
5. Presentación de cada una de las planillas que contendrán para ocupar alguno de los cargos de los Órganos Directivos de la "Asociación de Vecinos Real Firenze A.C."
6. Nombramiento de Escrutadores.
7. Emisión de voto para la elección de los nuevos integrantes del Comité Directivo, Administrador General y Comité de Vigilancia de la Asociación.
8. Cómputo y resultado de la votación.
9. Declaración legal de la elección de los nuevos representantes del Comité Directivo, Administrador General y Comité de Vigilancia de la Asociación.
10. Clausura de Asamblea.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO.- El desarrollo de la asamblea deberá constar en un acta, donde se mencionará de forma general el desarrollo de la misma e incluso el resultado de la elección, documento que se elaborará en esa misma asamblea y que deberán firmar los integrantes del Comité Directivo saliente, el Comité Directivo electo, el Administrador General electo, el Comité de Vigilancia Electo y los asociados presentes que gusten firmar la misma.

Si alguno o la totalidad de los miembros del Comité Directivo saliente se negará a firmar el acta de asamblea, no será obstáculo para realizar el acta y dar por válido y cierto el contenido de la misma.

-----CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO-----

-----DE LA ENTREGA RECEPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN -----

ARTICULO OCTOGÉSIMO.- Los Órganos Directivos de la Asociación, que se encuentran vigentes en los procesos de elección de planillas, continuarán en el desempeño de sus funciones, hasta que la Asamblea General designe a las personas que los sustituyan, y estas tomen posesión de sus cargos en un periodo no máximo a quince días naturales, dentro de los cuales se realizará la transición de funciones. De superarse éste término, los Órganos Directivos para los cuales haya sido superado su periodo, deberán cesar sus funciones y, el Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administrador General electos, deberán de proveer todo lo necesario para entrar inmediatamente en funciones, haciendo, en su caso, las denuncias correspondientes por la falta del acto de entrega recepción de la administración.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO PRIMERO.- Para la realización de la entrega recepción de la administración de la asociación, el Comité Directivo, Comité de Vigilancia y Administrador General entrante y saliente, deberán acatar las siguientes disposiciones:

- 1) A las nueve horas del día acordado por los Comités Directivos saliente y entrante, el Comité Directivo saliente dará posesión de los documentos, bienes inmuebles, muebles y oficinas administrativas, si existieran, a los miembros del Comité Directivo entrante, a continuación se procederá a la suscripción de las actas y demás documentos relativos a la entrega-recepción de la administración, con la participación de los miembros del Comité Directivo, del Presidente del Comité de Vigilancia y del Administrador General entrantes, la cual se realizará de forma escrita y pormenorizada, firmando en cada una de las actas que así se realicen, incluyendo la firma del Comité Directivo saliente. Si alguno de los miembros del Comité Directivo saliente se negará a firmar el acta de entrega recepción de la asociación, no será obstáculo para realizar el acta y dar por válido y cierto el contenido de la misma.
- 2) En el documento que contenga la información escrita pormenorizada, se deberán de mencionar los bienes muebles e inmuebles de la asociación civil; del dinero que conste en los estados de cuenta; del dinero existente en caja chica; de las deudas; de los acreedores; de los asociados y/o condóminos morosos y los conceptos y cantidades que adeudan; contratos; proveedores; escrituras públicas inherentes a la asociación civil; bases de datos de los integrantes de la asociación y, en su caso, de los condominios; de los prestadores de servicio; empleados; facturas; recibos; pagarés; interposición de procedimientos extrajudiciales o judiciales; cumplimiento de obligaciones fiscales; cédula del registro federal de contribuyentes; estados financieros; estado de resultados y, demás información o documentos que se hayan elaborado o deban elaborarse, para la administración de la asociación.
- 3) De la documentación que se señala anteriormente, el Comité Directivo entrante, deberá exponer una síntesis de la misma ante la Asamblea General de Asociados, misma que deberá celebrarse, a más tardar, dentro de los treinta días naturales siguientes a la toma de posesión

del cargo. En dicha asamblea, el Comité Directivo y el Administrador General podrán presentar un documento que contenga sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, para que la Asamblea acuerde la realización de las acciones necesarias.

-----CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO-----

-----DEL ENLACE CON LAS MESAS DIRECTIVAS CONDOMINIALES -----

ARTICULO OCTOGÉSIMO SEGUNDO.- La asociación civil denominada **ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.**, por conducto del Administrador General de la asociación civil, deberá de proporcionar los servicios de representación y mantenimiento, que le hayan sido encomendados conforme a los presupuestos autorizados, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 30, 31, 32, 33 y demás relativos y aplicables de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; los o el Reglamento Interior de Condominio, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, los presentes estatutos y, demás disposiciones legales aplicables. Lo anterior, para el caso de haber sido designada la asociación civil denominada **ASOCIACIÓN DE VECINOS REAL FIRENZE A.C.**, como administradora del o los condominios que correspondan, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México. El resguardo de las aportaciones y/o cuotas ordinarias o extraordinarias que establezcan los condominios, que sean administrados por la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., será ejercido por el Comité Directivo de la Asociación Civil.

ARTICULO OCTOGÉSIMO TERCERO.- La mesa o mesas directivas de los condominios del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio y Residencial denominado Real Firenze, ubicado en el municipio de Tecámac, en el Estado de México, que acepten ser administrados por la Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., en todo momento tienen la facultad de vigilar el cumplimiento de la correcta administración y manejo de los recursos, para el caso de la cuenta para el pago de cuotas de mantenimiento, administración y de reserva de las áreas comunes de los Condominios, del Conjunto Urbano y, de los servicios que se les deban proporcionar, conforme a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; los o el Reglamento Interior de Condominio, los presentes estatutos y demás disposiciones legales aplicables. Lo anterior no es obstáculo para que el Comité Directivo y el Comité de Vigilancia, conforme a los presentes estatutos, supervisen la correcta administración de servicios y el pago de aportaciones ordinarias y extraordinarias que los condóminos deban realizar por estar sujetos al régimen condominal.

ARTICULO OCTOGÉSIMO CUARTO.- La Asociación de Vecinos Real Firenze A.C., cuando haya sido nombrada Administrador de alguna o algunas privadas sujetas al régimen condominal, conforme a los presentes estatutos, será responsable de las obligaciones que contraiga frente a terceras personas, para los efectos del mantenimiento y administración, por lo que desde este momento libera a los condóminos que forman parte del referido conjunto urbano, de cualquier responsabilidad que por esos efectos pudiera surgir a su cargo, aún la de carácter laboral, que siempre será a cargo de la asociación.

ARTICULO OCTOGÉSIMO QUINTO.- Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación social en la Asociación, se considerará por ese simple hecho, como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación, en beneficio de la nación mexicana.

-----CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO-----

-----DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ASOCIACIÓN-----

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO SEXTO.- La asociación se disolverá por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por acuerdo unánime de todos los asociados, tomado en Asamblea General de Asociados.
- b) Por haberse cumplido totalmente el objeto de su constitución.
- c) Por imposibilidad de realizar el fin para el que fue creada.
- d) Por haberse cumplido la duración pactada para la asociación en los presentes estatutos.
- e) Por resolución dictada por autoridad competente.

ARTICULO OCTOGÉSIMO SÉPTIMO.- En el momento en que sea declarada la disolución de la asociación, el Administrador General, o en su caso, los miembros del Comité Directivo, según acuerde la Asamblea General de Asociados, se convertirán en liquidadores y dentro del comité de liquidadores conservarán las mismas funciones, jerarquías y facultades que tenían al desempeñar dichos cargos.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO OCTAVO.- La liquidación de la asociación se practicará de acuerdo a las siguientes bases:

- a) Se continuarán las operaciones sociales pendientes de la manera más conveniente para la asociación, cobrando créditos y pagando las deudas.
- b) Se formulará el estado financiero de liquidación, el cual deberá ser aprobado por la asamblea general de asociados.
- c) Se aplicarán las aportaciones y el remanente a los asociados según determine la asamblea, dando cumplimiento a lo que establece el artículo siete punto novecientos seis del Código Civil para el Estado de México en vigor y su correlativo de los códigos civiles de los restantes Estados de la República Mexicana y el del Distrito Federal.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO OCTAVO.- Para lo no previsto en estos estatutos, se aplicarán las decisiones que no siendo contrarias a las normas jurídicas, sean tomadas por la Asamblea General de Asociados.

Las dudas que puedan presentarse sobre la interpretación de los presentes estatutos, serán resueltas por el Comité Directivo, en tanto que la Asamblea General de Asociados, en reunión extraordinaria, resuelva lo conducente.

Los actos, funciones o actividades no expresamente atribuidos a algún órgano de la Asociación Civil, por éstos estatutos, que sea considerado como urgente el realizarlos, serán ejercidos y ejecutados por el Comité Directivo o el Administrador General, si es que así lo aprueba el Comité Directivo, debiendo ser ratificada dicha decisión dentro de los siguientes quince días hábiles, en Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO NOVENO.- De no presentarse alguna planilla para la integración de alguno de los Órganos Directivos de la Asociación Civil, o que en la Asamblea para la elección de los mismos surja algún asunto no mencionado en los presentes estatutos, la Asamblea General de Asociados, en dicha sesión, determinará lo conducente para la integración del Órgano Directivo que corresponda.

