

## ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE HEMLOCK LAKE

### ARTÍCULO I. NOMBRE; AUTORIDAD; RESCISIÓN.

1. El nombre de la organización será Hemlock Lake Property Asociación de propietarios.
2. La "Asociación de Propietarios de Propiedades de Hemlock Lake" es una corporación sin fines de lucro constituida conforme a la Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro de 1972, en su forma enmendada, el 11 de octubre de 1967 y en adelante denominada como la "Asociación".
3. El domicilio social de la Asociación se encuentra en Hemlock Lake, subdivisión, municipio de Polk, condado de Monroe, Pensilvania y la Asociación mantiene su dirección postal principal en PO Box 305, Gilbert, Pensilvania, 18331.
4. Estos Estatutos sustituyen y derogan todos los Estatutos y enmiendas previamente adoptados y constituirán los únicos Estatutos de la Asociación.

### ARTÍCULO II. OBJETO:

1. La Asociación se constituye bajo la Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro de 1972, con sus modificaciones, para cualquier propósito legal para el cual una corporación sin fines de lucro pueda ser organizada, incluyendo, entre otros, la propiedad y el mantenimiento de marcos de ventanas, caminos, áreas recreativas, el Lago Hemlock, servicios públicos y otras instalaciones; la promoción del interés social y cívico de sus miembros; la conservación y protección de los recursos naturales; y para proporcionar un entorno para la pesca, la navegación y el senderismo a los residentes de la comunidad, así como para el mantenimiento de los caminos privados dentro de la subdivisión.

### ARTÍCULO III. MEMBRESÍA; CERTIFICADOS DE ACCIONES; CUOTA ANUAL; MODIFICACIONES A LAS RESTRICCIONES Y CONDICIONES QUE SE ENCUENTRAN EN LA CADENA DE TÍTULO.

La membresía estará compuesta por todos los propietarios de propiedades, ya sean de terrenos baldíos o urbanizados, en la subdivisión de Hemlock Lake, de conformidad con los convenios de protección registrados para la subdivisión. La membresía será obligatoria y no podrá ser cancelada por ningún motivo, incluyendo el impago de las cuotas anuales u otras contribuciones que la Junta Directiva establezca periódicamente.

Los certificados de acciones que hayan sido emitidos por la Asociación continuarán en pleno vigor y efecto y otorgarán los derechos y deberes de los miembros a todos los accionistas, siempre que también sean propietarios de tierras o propiedades dentro de la subdivisión Hemlock Lake.

Ningún propietario, una vez miembro de la Asociación, podrá renunciar a dicha membresía sin el consentimiento de la Junta Directiva. Todos los propietarios, ya sean accionistas o no, serán miembros de la Asociación, y la membresía no podrá ser denegada por falta de pago de las cuotas o contribuciones impuestas por la Junta Directiva. Cada miembro recibirá un voto por cada contribución pagada.

Ninguna persona que no sea propietaria de tierras dentro de la subdivisión Hemlock Lake podrá recibir voto en la Asociación.

Los miembros contribuirán a promover los proyectos y actividades de la Asociación.

A cada propiedad se le impondrá una cuota anual, en adelante denominada "cuota anual", si la hubiere. Ambas cuotas serán fijadas por mayoría de votos de la Junta Directiva. La Junta Directiva está autorizada a imponer una cuota especial para partidas no presupuestadas, previo aviso a los socios con 30 días de antelación. La siguiente restricción se aplica a cada acción.

(descripción del certificado) se renuncia y cede: "Las acciones representadas por este certificado no podrán venderse, transferirse, pignorarse ni enajenarse de ninguna otra forma sin antes ofrecerlas en venta a la corporación (Asociación), información que puede obtenerse del secretario de la corporación (Asociación)". De ahora en adelante, cada acción será libremente transferible a los cesionarios de propiedades dentro de la subdivisión Hemlock Lake o contiguas a Hemlock Lake. La transferencia de dinero por cada certificado de acciones se realizará del vendedor de cada propiedad al comprador de cada propiedad. La Asociación no garantizará el pago a ningún vendedor.

Membresía al día: un miembro al día será un propietario que esté al corriente de sus pagos de todas las unidades que posee y que cumpla con la declaración, los estatutos y las reglas y regulaciones de la Asociación.

Recuperación de honorarios de abogados. Si la Asociación se ve obligada a iniciar procedimientos de cobro o hacer cumplir una violación de sus documentos rectores, incluidos, entre otros, litigios, la Asociación tendrá derecho a recuperar sus honorarios razonables de abogados y los costos relacionados.

Cada miembro de la Asociación tiene el deber de asistir al menos a una (1) asamblea general de socios cada año. La multa por no asistir a al menos una (1) asamblea es de \$100. La junta directiva podrá eximir la multa a discreción de la junta directiva por circunstancias atenuantes.

#### ARTÍCULO IV. TRANSACCIÓN DE NEGOCIOS; QUÓRUM; VOTACIÓN; CONVOCATORIA DE REUNIONES; PROCEDIMIENTO PARLAMENTARIO.

1. Los miembros de la Asociación tendrán la facultad de:  
realizar negocios en nombre de la Asociación, no de otra manera  
delegadas aquí al Consejo de Administración, en sesiones ordinarias o

reuniones especialmente convocadas mediante resolución debidamente hecha, secundada y adoptada por mayoría de votos de los miembros presentes, siempre que a la reunión asista un quórum de miembros que consistirá en quince propietarios.

2. A los efectos del cómputo del quórum, cada contribución pagada

Constituye un voto de socio. Los copropietarios o inquilinos en su totalidad y los copropietarios se considerarán un solo socio.

o votar para constituir quórum. Dondequiera que se mencione en adelante, el término «quórum» se definirá como se establece en esta sección.

3. Cada socio que posea más de una propiedad tendrá un voto por cada cuota pagada. Si más de un socio posee una propiedad conjunta o en común, los socios, en conjunto, tendrán un voto por cada propiedad. Ningún socio podrá emitir una fracción de voto. Dichos votos se descartarán en el cómputo. La votación se realizará a mano alzada, a menos que tres socios exijan voto por escrito sobre cualquier asunto. No se permitirán poderes escritos ni votos en ausencia, excepto en la elección de Directores de la Junta Directiva, como se establece a continuación. En cualquier reunión de la Junta Directiva, los socios emitirán votos como propietarios solo en común con los demás socios y no tendrán voto duplicado ni especial.

4. La Asociación celebrará una asamblea general de socios en el pabellón o en el lugar que determine la Junta Directiva, incluyendo la opción de videoconferencia, al menos tres veces al año. El secretario de la Junta Directiva enviará a cada socio la convocatoria y las instrucciones para participar virtualmente con al menos catorce (14) días de antelación.

5. Las Reglas de Orden de Robert se seguirán en todos los asuntos de

procedimiento parlamentario, que no están específicamente regulados por estos estatutos.

6. Los miembros recibirán la notificación de las reuniones por correo urgente, a menos que presenten un escrito firmado autorizando a la Asociación a enviar las notificaciones por correo electrónico o SMS. Dicha solicitud deberá renovarse anualmente.

## ARTÍCULO V. JUNTA DIRECTIVA; FUNCIONARIOS; NOMINACIONES; DEBERES; VOTACIONES.

1. La Asociación estará regida por una Junta Directiva integrada por al menos siete (7) personas.

2. Cada Director será una persona física, mayor de 21 años de edad y miembro en regla.

3. El mandato de cada Director será de dos (2) años, los cuales comenzarán después de la elección en la última reunión de verano.
4. En cada período se podrán elegir cuatro (4) o tres (3) puestos de Director, además de cualquier vacante que no se haya cubierto en el período anterior.
5. La Asociación elegirá los siguientes cargos de su Junta Directiva:  
Presidente, Vicepresidente, Secretario/Tesorero y miembros de la Junta Directiva
6. Se entiende por los Estatutos que una reunión general de miembros  
Las elecciones se llevarán a cabo cada agosto/septiembre de manera rutinaria durante el fin de semana del Día del Trabajo (reunión general de miembros); sin embargo, la Junta Directiva puede seleccionar otro fin de semana con al menos diez (10) días de aviso por escrito a los miembros.
7. Cada año, dos meses inmediatamente anteriores a la asamblea general reunión de miembros, el Presidente designará un comité (Comité de Nominaciones) integrado por tres (3) miembros, que podrán ser o no Directores, para proponer una lista de candidatos a las vacantes entonces abiertas.
8. Cualquier miembro de la Asociación podrá nominar un candidato a la Junta Directiva mediante petición dirigida al Secretario de la Asociación o directamente al Comité de Nominaciones. Las nominaciones se aceptarán hasta treinta (30) días antes de la fecha de la asamblea general. El Comité de Nominaciones deberá nominar al menos a las personas necesarias para cubrir el número de puestos disponibles para la elección.  
año.
9. La votación para elegir Directores se realizará mediante votación secreta por escrito. El Comité de Nominaciones, en colaboración con el Secretario de la Asociación, enviará por correo las papeletas de votación con los nombres de los candidatos al menos catorce (14) días antes de la asamblea general. También podrá adjuntarse una convocatoria a la asamblea general.  
Cada candidato podrá presentar, para su inclusión en la papeleta, un currículum vitae de no más de 200 palabras, que se reproducirá y distribuirá junto con la papeleta, a cargo de la Asociación. Cada miembro podrá devolver su papeleta por correo al Secretario de la Asociación antes de la hora de inicio de la asamblea general.  
Nunca se permitirán los poderes. No se permitirá el voto en ausencia para ningún asunto, excepto para la elección de los funcionarios y la Junta Directiva.
10. Ningún funcionario o director recibirá compensación alguna.  
Sin embargo, los miembros podrán votar para reembolsar a un funcionario o director el dinero que haya gastado en nombre de la Asociación en una reunión ordinaria o extraordinaria. La Junta Directiva podrá contratar los servicios remunerados de un secretario, no de un funcionario o director, en nombre de la Asociación.

11. Cualquier Director podrá ser removido, con o sin causa, por la Voto mayoritario de los miembros al corriente de sus obligaciones presentes en la reunión. Los directores también podrán ser destituidos por orden judicial. Si se remueve todo el Directorio, se podrán elegir nuevos Directores en la misma reunión, pero solamente si los avisos de nominación se han proporcionado al menos catorce (14) días antes de la reunión. 12.

El Directorio podrá declarar vacante el cargo de Director cuando:

(a) haya sido declarado judicialmente demente; (b) haya sido condenado por un delito punible con pena de prisión de más de un año; (c) no acepte el cargo dentro de los 60 días siguientes a la notificación de su selección; (d) no asista a cuatro (4) reuniones de la Junta dentro de un período de doce (12) meses; o (e) no cumpla con otros requisitos o calificaciones que especifiquen los Estatutos. 13.

En caso de que algún cargo quede vacante por cualquier motivo antes del final de un período, el Directorio podrá, mediante nominación debidamente hecha, secundada y adoptada por mayoría de votos del Directorio, elegir a un miembro para cubrir el período no vencido.

14. El Presidente supervisará y controlará los negocios de La Asociación y presidirá todas las reuniones de sus miembros. Tendrá todas las facultades que razonablemente se consideren propias del director ejecutivo de una organización sin fines de lucro. 15.

El Vicepresidente ejercerá las funciones de:  
Presidente en su ausencia o por orden suya.  
deciséis. El Secretario levantará acta de cada reunión ordinaria o extraordinaria de los miembros y de la Junta Directiva, llevará una lista de todos los miembros y sus direcciones postales, notificará de conformidad con estos Estatutos y recibirá la correspondencia de la Asociación, respondiendo o informando al presidente y/o a los miembros, según corresponda. La Asociación podrá contratar los servicios de un secretario remunerado para que desempeñe las funciones de secretaría. 17.

El Tesorero llevará la contabilidad de todos los fondos de la Asociación y custodiará todos los documentos financieros. El Tesorero informará periódicamente a la Junta Directiva y a la membresía general sobre la situación financiera de la Asociación. La Asociación contratará los servicios de un

auditor, que puede ser una persona no miembro remunerada, al final de cada año fiscal para auditar los libros de ese año y preparar las declaraciones tributarias federales, estatales y locales, si las hubiera.

18. Relación fiduciaria con la Asociación

- a. Un Director deberá desempeñar todos sus deberes como Director, de buena fe, de la manera que el Director considere razonablemente que es en el mejor interés de la Asociación y con el cuidado, incluyendo una investigación, habilidad y diligencia razonables, que

una persona o prudencia ordinaria utilizaría en circunstancias similares.

- b. En el desempeño de sus funciones, un Director tendrá derecho a confiar de buena fe en la información, opiniones, informes o declaraciones, incluidos los estados financieros y otros datos financieros, preparados o presentados por: (1) uno o más funcionarios o empleados de la Asociación a quienes el Director considere razonablemente fiables y competentes en los asuntos presentados, (2) abogados, contadores públicos u otras personas en lo que respecta a los asuntos que el Director considere razonablemente que son de su competencia profesional o experta, y (3) un comité establecido por la Junta Directiva, en el que el Director no participe, en lo que respecta a los asuntos dentro de su autoridad designada, comité que el Director considere razonablemente que merece confianza. c. No se considerará que un Director actúa de buena fe.

fe si el Director tiene conocimiento sobre el asunto en cuestión que haría que la confianza del Director fuera injustificada. d. En ausencia de incumplimiento del deber fiduciario, falta de buena fe o

Se presumirá que las acciones tomadas como Director o cualquier falta de acción son en el mejor interés de la Asociación.

- e. En el desempeño de sus respectivos cargos, la Junta Directiva, sus comités y los directores individuales podrán, considerando el mejor interés de la Asociación, considerar las consecuencias de cualquier acción para los empleados, proveedores, miembros de la Asociación y la comunidad donde se ubica la Asociación, junto con todos los demás factores pertinentes. La consideración de estos factores no constituirá una violación del estándar de diligencia exigido por esta sección.

- f. Un Director no será personalmente responsable por daños monetarios.

Daños y perjuicios por cualquier acción realizada o por omisión, a menos que: (1) el Director haya incumplido o incumplido sus deberes como Director conforme a esta sección, y (2) el incumplimiento o incumplimiento constituya abuso de poder, dolo o imprudencia. Estas disposiciones no se aplicarán a: (1) la responsabilidad de un Director conforme a cualquier ley penal, ni (2) la responsabilidad de un Director por el pago de impuestos conforme a la legislación local, estatal o federal.

- g. Una transacción de la Asociación que involucra a un Director o a un

La relación entre la empresa con la que el Director está afiliado no será nula ni anulable únicamente por esa razón, o únicamente porque el Director esté presente o participe en la reunión que autoriza la transacción, o únicamente porque sus votos se cuenten para ese propósito, si: (1) se revelan los hechos materiales relacionados con la relación y el Directorio aprueba la transacción por mayoría de votos de los Directores desinteresados, incluso si es menos del quórum, (2) se revelan los hechos materiales relacionados con la relación a los miembros y la transacción se aprueba en

La buena fe se refleja en el voto de dichos miembros, o (3) la transacción es justa para la Asociación. Los directores interesados podrán ser considerados para el quórum en cualquier reunión en la que se lleve a cabo una votación de aprobación.

## ARTÍCULO VI. JUNTA DIRECTIVA; FACULTADES Y RESPONSABILIDADES.

1. Los funcionarios y directores de la Asociación desempeñarán el cargo función ejecutiva de la Asociación y estará facultado para comprometer los recursos de la Asociación en las compras y obligaciones en pro de los objetivos de la Asociación.
2. Los funcionarios y directores se someterán a la membresía en En febrero de cada año, un presupuesto escrito que establezca los montos y las categorías de gastos propuestos para el año siguiente. El presupuesto deberá indicar los gastos reales del año anterior a efectos comparativos. El presupuesto se extenderá del 1 de enero de cada año al 31 de diciembre siguiente.

Los funcionarios y directores no podrán gastar más de \$5,000.00 durante el año, montos no previstos en el presupuesto, sin el consentimiento de la mayoría de los miembros presentes en una reunión ordinaria o extraordinaria de la asociación. La reunión extraordinaria se celebrará por convocatoria del presidente de la Asociación. La notificación de cualquier reunión extraordinaria se realizará por escrito con al menos diez días de antelación, y se enviará a los miembros por correo postal, correo electrónico o SMS, si el propietario/miembro ha presentado un escrito firmado en el que acuerda recibir dicha notificación por correo electrónico o SMS.
3. Cuatro (4) miembros de la Junta Directiva constituirán un Cuórum de la Junta Directiva. Las reuniones ordinarias y extraordinarias se celebrarán por orden del Presidente o a solicitud de dos Directores cualesquiera. La notificación de las reuniones extraordinarias a los Directores podrá realizarse por teléfono, correo postal o correo electrónico si el propietario/socio ha presentado un escrito firmado en el que acepta recibir dicha notificación por correo electrónico. La Junta Directiva podrá abrir sus reuniones a la membresía general. Dichas fechas serán determinadas por la Junta Directiva. Los miembros de la membresía general no tendrán derecho a voto en la Junta Directiva.
4. Indemnización y anticipo de gastos
  - a. La Asociación indemnizará a cada Director, Funcionario, Gerente General, miembro del personal, voluntario y agente de la Asociación por reclamos o acciones contra ellos, relacionados con sus esfuerzos como agente de la Asociación.

b. El proceso de indemnización seguirá el proceso  
Contenida en la Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro, 15 Pa. CS § 5101, et seq. c. La Asociación defenderá y  
pagará los gastos antes  
de una resolución final, siempre que la parte indemnizada presente una declaración en la que se comprometa a  
reembolsar todas las sumas incurridas en su defensa si un tribunal determina que la parte indemnizada ha  
incumplido su deber fiduciario. Esta declaración debe presentarse al momento de la solicitud de indemnización.

## ARTÍCULO VII. DESEMBOLSOS; CUOTAS Y EVALUACIONES.

1. No se efectuará ningún desembolso sin resolución de los miembros del Directorio debidamente hecha, secundada y adoptada por mayoría de votos del Directorio con quórum presente.
2. Los cheques de asociación sólo podrán expedirse con la firma de dos miembros de la Junta Directiva, incluidos los funcionarios de la Junta Directiva y cualquier Director que pueda ser designado por el Presidente.
3. El ejercicio fiscal de la Asociación comenzará el 1 de mayo de cada año. Las cuotas anuales (excepto las cuotas extraordinarias) se facturarán a más tardar el 28 de febrero de cada año y vencerán a más tardar el 1 de septiembre del año correspondiente. La Junta Directiva, mediante resolución, podrá modificar el ejercicio fiscal y la fecha de cobro de las cuotas. Toda cuota anual no pagada antes del 1 de septiembre estará sujeta a una sanción que determinará la Junta Directiva. La Junta Directiva elaborará un calendario para evaluaciones que se aplicarán a todos los miembros por igual.

## ARTÍCULO VIII. COMITÉS

1. El Presidente del Consejo de Administración tendrá la facultad y autoridad para designar los comités que considere necesarios. Dichos comités podrán incluir a cualquier miembro de la Asociación. Su objetivo será informar y recomendar a la Junta Directiva, quien tendrá la autoridad final para asignar los recursos de la Asociación y podrá aceptar o rechazar las recomendaciones del comité.

## ARTÍCULO IX. NORMAS Y REGLAMENTOS GENERALES

1. La Junta Directiva elaborará y publicará un Reglamento. Este Reglamento establecerá y regulará todas las prácticas permitidas y no permitidas por los miembros de la Asociación. El Reglamento podrá ser modificado y actualizado en cualquier momento por decisión de la Junta Directiva.

Los cambios se comunicarán a los miembros de la Asociación en las reuniones ordinarias. La Junta Directiva, tras notificar debidamente a los miembros, tendrá la facultad de establecer un programa de multas y un procedimiento de debido proceso para resolver las infracciones a los documentos rectores de la comunidad (Declaración, Estatutos y Reglamento).

2. La asociación realiza las siguientes divulgaciones relacionadas con

Nadar en el lago: La asociación ha determinado que no puede cumplir con los requisitos del Departamento de Protección Ambiental para obtener una licencia para nadar en el lago Hemlock. En concreto, la asociación ha determinado que no puede costear los servicios de un socorrista, incluso si pudiera encontrar uno cualificado, y que contratarlo sería impráctico dado el uso previsto del lago para nadar. Otros requisitos para obtener un permiso de natación son gastos prohibitivos, como la necesidad de disponer de agua corriente y una caseta de baño en la playa. Además, el coste del seguro.

Para una playa de baño es prohibitivo.

3. Habiendo informado a cada uno de los miembros que el lago no cumple con los requisitos para obtener un permiso de natación y que la asociación no cuenta con seguro de responsabilidad civil para nadar en caso de lesión, la asociación exige la siguiente exención a cada miembro en caso de que decida ejercer su derecho conforme a los términos de su escritura de natación de todos modos:

A. Cada miembro reconoce la limitación establecida en su escritura de que el derecho está limitado a "su familia e invitados, sin exceder de diez (10) invitados a la vez".

B. Cada miembro asume por la presente la plena responsabilidad por supervisión de cualquier persona o personas que naden en el lago Hemlock de conformidad con su permiso.

C. Cada miembro acepta eximir a la asociación de toda responsabilidad por cualquier demanda que pueda surgir de lesiones o enfermedades de cualquier persona o personas que naden en el lago Hemlock de conformidad con su permiso.

D. Cada miembro se compromete a reembolsar a la asociación cualquier gasto, incluidos honorarios de abogados, costas judiciales, honorarios de taquígrafos y aumentos en las primas de seguros, que surjan de cualquier demanda que pueda surgir de lesiones o enfermedades de cualquier persona o personas que naden en el lago Hemlock de conformidad con su permiso.

E. Esta disposición será vinculante para el miembro suscrito, sus herederos y cesionarios, sin necesidad de que cada sucesor firme personalmente este documento.

4. Las siguientes disposiciones se incorporan al presente:

Restricciones y condiciones que se encuentran en todas las escrituras de Hemlock Lake subdivisión como si estuviera establecida íntegramente en ella;

- (I) No se permitirá el almacenamiento de basura, desechos químicos, artículos para reparación ni ningún otro material objetable fuera de un edificio en ninguna propiedad de la subdivisión. No se permitirá el almacenamiento de vehículos sin licencia en ninguna propiedad sujeta a estas restricciones y condiciones, excepto dentro de un garaje u otro edificio. Ninguna propiedad se utilizará como vertedero ni depósito de residuos. El propietario o propietarios de cada propiedad asumirán el costo financiero del cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

5. Consulte las reglas y regulaciones de Hemlock Lake para obtener información adicional.

#### ARTÍCULO X. MODIFICACIONES A LOS ESTATUTOS.

1. Estos Estatutos podrán ser enmendados por el voto de la mayoría de los miembros presentes y votantes en una reunión ordinaria o especial de la membresía general, mediante notificación por escrito a los miembros con catorce (14) días de anticipación sobre la enmienda propuesta.

2. La Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro de 1972, en su forma enmendada, es incorporado a los estatutos cuando corresponda. La ley establece requisitos sobre la conservación de registros; el derecho de cada socio a inspeccionarlos; el derecho a cobrar honorarios, cuotas y contribuciones; la obligación de la Junta Directiva de presentar un informe anual a los socios; la obligación de notificar a la Junta Directiva sobre sus reuniones; y otros derechos, deberes y procedimientos.

3. Los estatutos ratifican además la evaluación de reparación del lago adoptada en 1984.

Estos estatutos de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE PROPIEDADES DE HEMLOCK LAKE fueron adoptados por los miembros el 3 de octubre de 2023 y entraron en vigencia inmediatamente después de su adopción.