

**PRIMER TESTIMONIO QUE CONTIENE: PROTOCOLIZACION
DEL ACTA DE ASAMBLEA ANUAL DE LA ASOCIACIÓN DE
COLONOS, DE FECHA VEINTICINCO DE ENERO DEL AÑO
DOS MIL CATORCE, DE LA ASOCIACIÓN DENOMINADA
"HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS
ASSOCIATION", ASOCIACION CIVIL.**



9,434

322

09/06/2014

SIN TEXTO



DR
RESISTIVO



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

----- VOLUMEN NÚMERO TRESCIENTOS VEINTIDOS -----

--ESCRITURA NÚMERO NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO -

-----En la Ciudad de La Paz, Capital del Estado de Baja California Sur, Estados Unidos Mexicanos, a los **nueve días del mes de Junio del año dos mil catorce**, YO, La Licenciada **BEATRIZ ADRIANA AGUILERA MARTINEZ**, Notario Público Suplente Número Quince, cuyo Titular es el **Licenciado RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN**, actuando por Licencia concedida al mismo, en términos de los Artículos 28 (Veintiocho) y 29 (Veintinueve) de la Ley del Notariado vigente en el Estado, con ejercicio y residencia en esta Ciudad, por el presente Instrumento Público hago constar que ante mi compareció la Ciudadana **OLIVIA HERNANDEZ TELLEZ**, en su carácter de Delegada Especial de la Asociación denominada "**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**", **ASOCIACION CIVIL**, quien me exhibe un documento constante de once hojas útiles escritas solo por su anverso, la cual contiene Asamblea Anual de la Asociación de Colonos, de fecha **veinticinco de Enero del año dos mil catorce** y me solicita proceda a **PROTOCOLIZAR** dicho documento, lo que procedo a realizar, transcribiéndolo literalmente, en los términos que más adelante se transcribe: -----

----- PROTOCOLIZACION -----

-----Haciendas Palo Verde Homeowners Association A.C. -----

-----Asamblea Anual de la Asociación de Colonos -----

-----Casa Club Haciendas Palo Verde -----

-----25 de Enero, 2014-----

-----MINUTAS 2014 -----

-----La asamblea anual de Haciendas Palo Verde Homeowners Association A.C. se inicia a las 10:21 AM por el Lic. José Luis Gaytán, moderador de la Asamblea -----

-----Los lotes representados en persona o por Carta poder ascendió a 81 de los 106 lotes (76.8%) que superó el número necesario para el quórum (75%). -----

-----Se leen los puntos del Orden del Día por el Lic. José Luis Gaytán, el cual solicita respeto para los tiempos considerados para cada punto del Orden del Día puesto que se inició la reunión con 21 minutos de retraso. -----

-----El Lic. Gaytán pidió que cada miembro asistente se presentara a los demás indicando Nombre y Lote representado. -----

-----El Lic. Gaytán pregunta si todos recibieron aviso de la reunión antes de realizarse, a lo que Bev Durvin comentó que algunos colonos no recibieron la notificación y que ella una noche anterior les tuvo que informar. (Posteriormente la administradora comprobó que se enviaron a los e-mails registrados a cada miembro). -----



-----Se nombraron escrutadores de la Reunión voluntariamente: Ing. Esteban Sánchez, la Sra. Norma Gaytán y el Lic. Norman Pérez. -----

-----La administradora procedió a dar su reporte, indicando como lo más sobresaliente la compra del pickup para los vigilantes, la repavimentación de la calle Vista Mar, la instalación de internet y teléfono en la caseta de seguridad. -----

-----Informó la administradora que, en cuanto tomó lugar como administradora, se dio a la tarea de formar un comité de Revisión Arquitectónica integrado por ella, una firma de Arquitectos externos a Palo Verde y el Chuck Hupcey, esto para la revisión de proyectos próximos a construirse en Haciendas Palo Verde y regular cualquier remodelación y construcción que se pueda llevar a cabo dentro del fraccionamiento. -----

-----Indicó la administradora que el comité está actualmente en funciones y que hasta la fecha se han realizado 6 revisiones con un ingreso de \$15,500.00 pesos (Quince Mil Quinientos pesos 00/100 MN) por concepto de cobro de revisiones arquitectónicas. También puntualizó que en dado caso de que alguno de los presentes llevara a realizar alguna construcción o remodelación, que es necesario integrar todo el conjunto que se quiera construir, incluyendo pergolados, jardineras, bardas, están deberán ser incluidas en el diseño para que el comité pueda revisar y aprobar todo lo que se quiera construir, porque de otra manera según el reglamento, cualquier nueva construcción requiere de una autorización, y el costo mínimo para este proceso es de \$1,000.00 pesos (Mil pesos 00/100 MN). Otro punto que destacó la Administradora fue el contrato que se llevó a cabo entre SAPA y Haciendas Palo Verde, ya que se logró el servicio directo del agua. -----

-----Puntualizó la administradora que el 100% de las cuotas del periodo pasado fueron cobradas. Indicó también que se ha mantenido dentro del presupuesto acordado en la asamblea 2013. -----

-----Rick Durvin hizo la moción de aprobación de las minutas del año ejercicio 2012, lo secundó la Bev Durvin y fue aprobado por unanimidad por los miembros. -----

-----Chuck Hupcey, presidente de la Asociación de Colonos presentó su reporte a las 10:55am, en donde inició centrando la atención de todos los colonos para informar el fallecimiento el pasado mes de Diciembre de un miembro de la asociación, el Sr. Gary Hackney del lote 103. -----

-----Chuck Hupcey felicitó a la Olivia Hernández por su desempeño en el año que prestó sus servicios, indicando que realizó un excelente trabajo como administradora. -----

-----Chuck Hupcey indicó que el mantenimiento y el bombeo del agua dentro de Palo Verde será administrado por la Asociación de Colonos, por lo que cada lote que cuente con servicio tendrá que pagar \$250.00 pesos (Doscientos cincuenta



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

pesos 00/100 MN) por mes, esto cubrirá el bombeo del agua a Palo Verde, mantenimiento del cuarto de bombas y la electricidad para realizar el bombeo.-----

-----Chuck Hupcey habló de las lluvias que recibimos en Palo Verde el pasado verano, por lo que en algunas partes se presentó erosión de la tierra, por esta razón Promotora Palo Verde se dedicó a realizar registros pluviales en puntos estratégicos del fraccionamiento para ayudar al desalojo del agua de las calles hacia los arroyos.-----

-----Chuck Hupcey habló del robo que tuvo lugar en el lote 23, en donde una persona externa a Palo Verde tomó una bicicleta del garaje de este lote, la cual se recuperó rápidamente. Habló también de la fiesta "Open House" que tuvo lugar en la Casa Muestra ubicada en lote 39 coordinada por "Diamante Real Estate", lo cual ayudará a que otras personas vengan a Palo Verde a ver propiedades y esto mismo ayude a que Haciendas Palo Verde se conozca más.-----

-----A las 11:02am el C.P. Jorge Ibarra realizó un reporte sencillo sobre las finanzas, en donde muestra el balance bancario y lo compara con su reporte financiero.-----

-----Jim Pardue comenta de una reunión informal que se tuvo en Palo Verde en donde hablaron de los efectos en contra que podría generar el cambio del IVA del 11% al 16%, a lo que le solicita al C.P. Jorge Ibarra que explique un poco los aspectos a los que podría afectar el aumento del IVA. Jorge Ibarra propone que el presupuesto anual de la HOA aumente, puesto que es importante tomar en cuenta el 5% de aumento del IVA al presupuesto anual de Haciendas Palo Verde, a lo que pregunta Jim Pardue si afecta el IVA a salarios, a lo que Jorge Ibarra esclarece que el IVA solo aplica a compras, por ejemplo materiales, gas, mantenimiento, servicios, teléfono, internet, etc. Ricardo Byers aclara que la HOA no tiene empleados, que tenemos solo servicios como: mantenimiento de alberca, los honorarios de la administradora, etc., todo lo contratado son servicios, no empleados.-----

-----El Lic. Gaytán da por iniciado la presentación del presupuesto para el año fiscal 2014, a lo que Olivia Hernández comenta que en los cambios propuestos, está el de incrementar 30% más los honorarios para Vigilancia, puesto que con lo que actualmente se cuenta, el monto queda corto para el salario que Samuel Mendoza tiene que pagar a sus empleados. Un miembro aclara que es el 20% no el 30%, el cual incluye en 5% del IVA para el pago de servicios, lo que en realidad estamos aumentando las compensaciones en 15%. Pregunta Bev Durvin si estamos incrementando el 15% al salario de Samuel directamente, se le contesta que se está incrementando 15% pero que no es un salario, que Samuel recibe estos honorarios y que de ahí él se encarga de pagarle a sus trabajadores y él

decide cómo repartir el dinero entre la gente que le ayuda, lo único que se le pide a Samuel es que los trabajadores que traiga él a su mando, que se registren para saber quiénes son los que están trabajando para él, pero en cuanto al pago de ellos sólo Samuel sabe y decide cuanto le corresponde a cada quien. -----

-----Indica el Lic. Gaytán que con el presupuesto del 2013, los servicios de seguridad tenía un ingreso mensual de \$21,083 y con el incremento para el 2014 llegará a ser de \$25,300 pesos (Veinticinco mil trescientos 00/100 MN) por mes. ----

-----Comenta la administradora que en cuanto al concepto de Jardinería bajó un poco, que el monto total del presupuesto es el mismo del año pasado, pero que ajustó los conceptos, algunos bajaron y otros subieron para lograr el mismo total al final, a lo que comenta ella que cobrando la misma cuota anual que en el 2013, se logrará abarcar todos los conceptos con las cantidades ajustadas antes mencionadas.-----

-----Comentó que en el concepto de Gasolina/Mantenimiento tuvo que subirse el 150% debido al incremento de la gasolina, afinación anual del pickup y varias reparaciones que se le tuvieron que hacer al pickup. -----

-----Pregunta Lisa Macías que si Samuel realiza rondas de vigilancia, a lo que la administradora comenta que Samuel y sus trabajadores realizan varias rondas al día, hacen el servicio de recoger la basura y que si en dado caso de que algún colono ve algo sospechoso, se le marca al vigilante en turno y éste tiene la obligación de asistir al solicitante.-----

-----Comenta la administradora que la cantidad predestinada para el sellado de la calle es la misma que el año pasado, puesto que se tendrá que buscar un proveedor de este servicio que pueda manejar con la misma cantidad. -----

-----En cuanto a la seguridad, existen varios detalles y reparaciones que deben de realizarse en la caseta de vigilancia y alrededores, por lo que la administradora decidió dejar la misma cantidad en este concepto. Comenta Chuck Hupcey de la probabilidad de colocar cámaras en las entradas posteriores, esto para mejorar la seguridad. No es un hecho, pero está como propuesta para realizarse. Comenta Ricardo Byers que es una buena propuesta, puesto que actualmente se cuenta con cámaras de vigilancia en la caseta y esto ayudó a dar con la persona que había tomado la bicicleta del lote 23. -----

-----El Lic. Gaytán aclara que el monto total del presupuesto para este año es igual al del año pasado y que solo se ajustaron algunos conceptos con más cantidad y otros con menos para poder lograr esto. -----

-----Pregunta Bev Durvin en cuanto al concepto de electricidad, puesto que en el presupuesto del año pasado éste concepto venía integrado en otro concepto y ahora tiene partida individual, a lo que la administradora responde que este



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Handwritten signature in blue ink.

concepto se refiere al pago de electricidad de áreas comunes como lo son la Casa Club y la Caseta de vigilancia. -----

-----Pregunta Roy Stenzel cuanto del presupuesto presentado está dirigido directamente al aumento del IVA, a lo que la administradora responde que casi todos los conceptos aumentaron porque la mayoría de ellos incluye IVA, pero solo se le aumentó en los conceptos a los que se refiere a los prestadores de servicios, a lo que el C.P. Jorge Ibarra comenta que la cifra total que va dirigida directamente al aumento del IVA es \$35,333.33 pesos (Treinta y cinco mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 MN). -----

-----Bev Durvin propone que para la próxima reunión anual de la HOA, el presupuesto se presente con el monto del año fiscal en curso y por un lado la propuesta para el año fiscal entrante, esto para facilitar el mejor entendimiento de todos los conceptos en cuanto a si bajan o si sube su monto, a lo que la administradora lo realizará de esta forma para el año entrante. -----

-----Ricardo Salgado preguntó acerca del "Fondo de reemplazo de edificios e infraestructura" porque venía impreso en la parte inferior del presupuesto anual para este año, a lo que indicó la administradora que esta propuesta es de Rick Durvin, Jim Bouleau and Alje Kamminga. -----

-----Rick Durvin comenta que un mes atrás, tuvieron una reunión para ver el probable presupuesto que se vería en la reunión anual, por lo que tuvieron la idea de que en Haciendas Palo Verde existen grandes construcciones, pavimentos, tuberías del sistema de agua, la casa club, la caseta de vigilancia y todo tipo de construcción que tiene una expectativa de tiempo de vida, por lo que proponen que se debería tener un fondo de reserva exclusivamente para el remplazo de edificios por alguna emergencia, ya sea un terremoto, huracán, etc. Al no tener un fondo para este tipo de inconvenientes, el edificio se tendría que remplazar y se tendría que pagar en efectivo en el momento que este mismo lo requiera, de otra manera si se cuenta con el fondo de remplazo de edificios, se contaría con el dinero para tener que pagar la enorme cantidad al momento y en efectivo. -----

-----Explica Rick Durvin que en Canadá es parte de la ley tener este tipo de reserva. Comenta el Ing. Esteban Sánchez que para estructuras de concreto, la vida útil es de 50 a 75 años para este tipo de construcciones. Explicó el Ing. Esteban que días antes de la reunión se les había enviado un e-mail a cada uno de los colonos para que estuvieran informados de esta propuesta. -----

-----El Arq. Pedro Varela comenta que es una propuesta muy buena pero necesita concretarse, que faltan detalles que afianzar para que sea una propuesta viable. Por ejemplo, ¿Cómo se administrará el dinero?, ¿Quién lo va a administrar?, y lo más importante ¿Quién va a hacer la diferencia entre un

desastre natural, un daño a la infraestructura o un mantenimiento rutinario?. En su punto de vista le parece precipitado decidir en esta reunión si se aceptará la propuesta, puesto que necesita concretarse la idea. -----

-----Ricardo Salgado preguntó si no hay un seguro para este tipo de desastres, puesto que está de acuerdo con el Arq. Pedro Varela y para él le parece más conveniente y económico pagar un seguro para este tipo de desastres que tener un fondo de reserva en Palo Verde.-----

-----Jim Boulea comenta que en Canadá ellos tenían un seguro para su negocio y pagaban cantidades exageradas y finalmente el seguro no sirvió de nada porque es difícil demostrarles a las personas del seguro en cuales casos aplica el seguro y en cuáles no, ya que ellos se protegen para no pagar la mayor parte del tiempo. Comentó que tener seguro no es confiable. -----

-----El Arq. Pedro Varela explicó que está de acuerdo con Jim Boulea, ya que los seguros para daños de infraestructura son muy costosos y cuando hay que hacerlas efectivas tienen que ser muy bien sustentadas. -----

-----Ricardo Salgado dice que la idea está bien, pero que es muy precipitado hacer la votación en esta ocasión, que es mejor dejar pasar un año para armar bien la idea y probablemente realizar la propuesta formal y votación el año entrante. También preguntó si las sombras de palo de arco en la Casa Club entran dentro del seguro, a lo que el Ing. Esteban Sánchez le respondió que están dentro del concepto de mantenimiento en el presupuesto.-----

-----Roy Stenzel comenta que el fondo que se está proponiendo puede verse tentador para usarse en otros fin, por ejemplo el de cercar todo el perímetro de Palo Verde o cualquier otro fin, puesto que teniendo el dinero es tentador usarlo para otras mejoras en vez de usarse para lo que fue colectado. Que debe de aclararse para qué es el fondo, solo para desastres o para cualquier cosa.-----

-----Rick Durvin dice que es imposible que pase algo así, tenemos dentro de Palo Verde a abogados y contadores, los cuales tienen experiencia en fraccionamientos tanto aquí en La Paz como en Cabo, los cuales podrían coordinarse para tener tres firmas para poder tener acceso al fondo y poder hacer uso de este dinero cuando sea necesario. -----

-----El Lic. Gaytán comenta que el Reglamento de Fraccionamientos, que es lo que marca la ley en México para desarrollos como Palo Verde, estipula que los gastos de Áreas Comunes de la Asociación de Colonos están dentro de las "Cuotas de Mantenimiento" y "Fondo de Reserva", por lo que explica que ya se cuenta con un "Fondo de Reserva" para este tipo de desastres, y no hay nada más marcado en la ley que estipule tener un Fondo de remplazo de edificios para cualquier desastre. Expuso que entiende que la propuesta es necesaria pero,



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

¿cómo saber cuándo es el tiempo necesario para iniciar con este fondo de
reemplazo de edificios?-----

-----El Lic. Gaytán comparte que en su experiencia, él ha estado trabajando para
3 desarrollos en La Paz, uno de ellos es el Hotel "La Concha" el cual tiene 22 años
de haberse construido. Así que tuvimos que establecer cuál sería el uso exclusivo
del fondo de reserva y se decidió que solo para mantenimiento, reparaciones, etc.,
también creamos la reserva para el seguro después de uno de los huracanes que
llegó a La Paz, el cual causó varios daños en el edificio. Pienso que es una buena
idea tener un fondo para estos desastres pero se debe decidir cuándo es el
momento indicado, pero pienso que por ahora no es el momento indicado.-----

-----El Lic. Gaytán expone que para tomar una decisión como esta, tienen que
darles la oportunidad a todos los colonos de recibir la información y decidir si
realmente están de acuerdo, porque el 20% de los colonos lo asistió a la
Asamblea. -----

-----Rick Durvin comenta que la intención fue dar la idea y entre todos trabajarla,
no era para ponerla a votación esta asamblea, sino para hacerles notar a todos
que el fondo de remplazo de edificios se requerirá y si no se trabaja para iniciarlo y
sucede algún inconveniente con algún edificio, será un desastre no tener un fondo
predestinado solamente para esto. -----

-----Comenta el Ing. Esteban Sánchez que en cuanto al remplazo del asfalto de
la calle, mientras más dinero se le asigne al concepto de "Recubrimiento asfáltico
en calle", menos se tendrá que gastar al final, siempre y cuando se lleve a cabo el
recubrimiento anualmente. Indica que en la actualidad todos los edificios son
nuevos y que estamos a tiempo de tratar con calma este punto. -----

-----Agrega el Lic. Norman Pérez que si en dado caso de una contingencia
natural, lo más lógico es agregar una cuota extraordinaria en el año que suceda el
inconveniente. -----

-----Comenta Jim Pardue que cuando cliente prospectivo de Palo Verde entra al
fraccionamiento a querer comprar, es de mucha ayuda que todo luzca presentable
y en buen estado, por lo tanto comenta que quiere seguir en el mismo concepto de
buena presentación, por lo que sería bueno trabajar la idea un año más y
presentarla el año entrante.-----

-----Alje Kamminga comenta que sería bueno iniciar a trabajar en esta propuesta
formulando en que ocasiones específicas se podría utilizar este fondo y reglas
específicas para saber en qué momentos se aprobaría. Sería bueno hacer juntas
específicas para tratar este tema en lo largo del año entrante. -----

-----Rick Durvin aporta que sería bueno trabajar la idea dentro de los primeros
tres meses del año y enviarla a través de la administradora para todos los colonos.



Aclara Ricardo Byers que Promotora Palo Verde y Ricardo Byers no estarán votando en las votaciones en sí, que se agregarán los votos al ganador. -----

-----El Lic. Gaytán propone aprobar el presupuesto 2014 tal y como se presenta, Bev Durvin secunda la moción y se aprueba por unanimidad. -----

-----Rick Durvin hace la moción para realizar un reporte más detallado para la propuesta del fondo para mantenimiento, reparación y remplazo de edificios, por lo que se compromete a tenerlo listo el 1 de Abril de 2014 para realizar una presentación para que todos los colonos tengan la información necesaria. -----

-----Comenta Chuck Hupcey que es bienvenida la presentación que se realizará el 1 de Abril, pero que no tendrá validez para voto. -----

-----Rick Durvin, Alje Kamminga y Jim Bouleau se comprometieron para trabajar en la presentación para presentarla el año entrante. -----

-----**Presupuesto Aprobado:** 1 de Abr., 2014 al 31 de Mar., 2015. -----

Ingresos	Pesos Mex.
Cuotas Anuales: \$7,000 mn	
(\$7,000 x 106 Lotes)	\$ 742,000
Ingresos Totales	\$ 742,000
Gastos	
Vigilantes 24/7:	(\$ 303,600)
Administrador HOA:	(\$ 150,000)
Contaduría/Banco:	(\$ 20,000)
Honorarios Legales, Notaría:	(\$ 8,000)
Jardinería y Limpieza Áreas Comunes:	(\$ 24,500)
Seguro áreas comunes y Pick up:	(\$ 12,000)
Gasolina/Mantenimiento de pickup:	(\$ 25,000)
Mejoras/Mantenimiento de seguridad:	(\$ 27,900)
Compra de equipo Oficina/Casa Club:	(\$ 15,000)
Recubrimiento asfáltico en calle:	(\$ 45,000)
Alberca-Pruebas, químicos y mantenimiento:	(\$ 21,000)
Mantenimiento Casa Club y Caseta:	(\$ 12,000)
Electricidad (CFE) Caseta y Casa Club:	(\$ 24,000)
Agua (Alberca y Riego):	(\$ 12,000)
Basura:	(\$ 10,000)
Teléfono e Internet (Telmex/Telcel):	(\$ 12,000)
Misceláneos:	(\$ 20,000)
Total Gastos:	(\$ 742,000)
Reservas Restantes pronosticado (remanente presupuesto 2013)	\$ 126,060

-----Expone el Lic. Gaytán que el próximo punto a tratar es la elección del próximo administrador, a lo que pregunta si existe algún candidato para reemplazar a la actual administradora, a lo que nadie levanta la mano, después





LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Chuck Hupcey agrega que envió la Convocatoria por e-mail a todos los colonos pero que no hubo solicitud de candidatos, nadie estuvo interesado en el puesto por lo que Olivia Hernández está en camino para el puesto. Después agrega el Lic. Gaytán que en el Reglamento de Fraccionamiento estipula que el administrador puede reelegirse y describe también quien puede ser un administrador, marca que puede ser un Propietario, algún interesado, una compañía o cualquier individuo que esté interesado que cumpla con los requisitos solicitados.-----

-----Comenta el Lic. Gaytán que como no hay interesados, se realice la votación para reelegir a Olivia Hernández como administradora de Palo Verde para el año 2014, Chuck Hupcey hace la moción y lo secunda Ricardo Byers y se aprueba por mayoría. El Lic. Gaytán felicita a Olivia por lograr los votos para reelegirse como administradora de Palo Verde por el año 2014.-----

-----Se procedió a nombramientos del Presidente, Secretario y Tesorero. El Lic. Gaytán solicita las nominaciones de candidatos o voluntarios.-----

-----Ricardo Byers nombra a Chuck Hupcey como presidente de la asociación de colonos, a lo que él acepta y se elige por unanimidad.-----

-----El Lic. Gaytán propone al Lic. Norman Pérez como Secretario, él acepta y se elige por unanimidad.-----

-----El Lic. Gaytán se nombra como Tesorero y se elige por unanimidad.-----

-----El Lic. Gaytán pregunta a la administradora acerca de la aprobación del "Contrato de Bombeo", a lo que Ricardo se ofrece para dar un resumen a grandes rasgos de lo que se trata este punto. Él explicó que cuando inició Haciendas Palo Verde no existía la Asociación de colonos debido a que solo habían tres propietarios, solo estaba la empresa Promotora Palo Verde, por lo que se hizo un convenio con el departamento de agua SAPA por cinco años sujeto a que se tuviera que platicar posteriormente.-----

-----Cuando Palo Verde inició se estuvo cobrando a Promotora a la tasa de cobro de 80m³ por mes, para empezar Promotora Palo Verde construyó un cuarto de bombas provisional para bombear el agua a Haciendas Palo Verde puesto que la presión no era la adecuada y el agua no llegaba a promotora Palo Verde sin tener el cuarto de bombeo. Cuando se hizo el contacto con SAPA fue un contrato privado entre Promotora Palo Verde y el usuario y se cobró durante 5 años a \$22 por m3.-----

-----Cuando se estaba llegando al final del contrato entre Promotora Palo Verde y SAPA, se estaba buscando la manera de eliminar a Promotora Palo Verde y dejar el contrato directo entre SAPA y los usuarios.-----

-----La negociación con SAPA fue muy difícil, tuvimos que llegar hasta el nivel de la alcaldesa del Municipio de La Paz para llegar al final del acuerdo. -----

-----El acuerdo al que estábamos llegando con SAPA no es lo ideal, ya que en el cárcamo de bombeo teníamos un medidor, de ahí el agua sube y se distribuye a cada una de las casas, lo que nos pidió SAPA fue que cada mes se contaría el consumo total de los usuarios dentro de Haciendas Palo Verde contra el medidor principal y nosotros como asociación teníamos que pagar la diferencia. -----

-----En este proceso hemos tenido una dificultad entre el que lee las mediciones y si esta persona lo hiciera todo en un mismo rato no fuera todo tan difícil, pero en práctica está pasando de que miden aquí un día y miden en el cárcamo de bombeo otro día y ahí se están llegando a discrepancias muy altas de volúmenes de agua, las cuales son difíciles de negociar con SAPA.-----

-----Pregunta Ricardo Salgado que si porque SAPA no entra y toma los números de los medidores directamente, a lo que Ricardo Byers contesta que si entran a medir, pero que tienen dificultad de tomar las mediciones el mismo día y por esta razón hay discrepancias en sus cálculos. -----

----- Añade Ricardo Byers que aparte del pago del agua SAPA, se tiene que realizar un pago a la HOA directamente por cada usuario por concepto de energía de bombeo y mantenimiento de bombas.-----

-----Cuando se inició el Proyecto de Haciendas Palo Verde, se contaba con que SAPA no tendría suficiente presión para que llegara con el agua al Fraccionamiento, por esa razón se decidió al principio poner el cuarto de bombeo en un punto más bajo que en aquel entonces fue el lote de la hermana de Ricardo. -----

-----Ricardo propuso que después de construir y tener en función el nuevo cárcamo de bombeo, dio opciones para resolver esto a largo plazo, de tener contrato sin costo de Usufructo con la Asociación o donar éste terreno e infraestructura a Haciendas Palo Verde Homeowners Association A.C.-----

-----Pregunta Jim Pardue el porqué de lo benéfico de colocar el cárcamo de bombeo en este lote, a lo que responde Ricardo Byers que la razón es porque es el punto más bajo de elevación de las tierras que Ricardo Byers tiene y es el terreno adecuado para ésta función.-----

-----Pregunta Jim Pardue que si esto afectará la eficiencia del servicio del agua; a lo que Ricardo Byers contesta que se usará ligeramente menos energía en el momento que el cárcamo de bombeo se cambie, ya que será a una elevación ligeramente más alta que la previa. -----

-----El Lic. José Gaytán aporta que, si la estructura que se va a tener en este terreno que donará Ricardo Byers quedará por muchos años, él propone que los



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Handwritten signature in blue ink.

colonos deben de tomar el terreno en donación puesto que es la mejor de las opciones y por lo pronto firmar por un año, para que en este tiempo se vean los costos de escrituración para rectificar que quede a nombre de la Asociación el terreno donado y en delante de esa fecha la asociación se haga cargo del pago del predial de este lote, cercarlo y sea ya una propiedad de los colonos para beneficio de los colonos y solamente para ese destino. -----

-----El Lic. José Gaytán hace la moción para aceptar que haya contrato de un año y posteriormente aceptar la donación del lote propuesto y secundado por un miembro no identificado y aprobado por unanimidad. -----

-----El Lic. Norman Pérez solicita a la Administradora Olivia Hernández que firme el contrato de Usufructo, esto porque son actos de dominio, ella solamente tendrá representación para créditos y cobranzas, para que no tenga problema alguno. ----

-----Aclara Ricardo Byers que lo que propuso el Lic. Gaytán fue que para este año solamente firmar el contrato de Usufructo y para el año entrante repensar y decidir si es conveniente para la asociación el aceptar la donación del terreno. Comentó Ricardo que dentro de este año se pueden hacer las pruebas físicas para el bombeo del agua desde este lote. -----

-----El Ing. Esteban comenta que algunos colonos tenían la duda si podían o no tener contrato de agua, a lo que respondió que para poder llevar a cabo alguna construcción, uno de los requisitos del municipio es tener un contrato de agua y que para poder generar un contrato de agua se tiene que llevar el "Contrato de bombeo de Agua" firmado por la administradora para que en SAPA pueda generar el contrato, de otra manera no se les entregará contrato. -----

-----Aclara Ricardo Byers que son dos contratos independientes, que un contrato es directamente con SAPA (Contrato de servicio de agua) y el otro contrato es directamente con la HOA (Contrato de Bombeo de Agua). -----

-----El Ing. Esteban Sánchez hace la moción para aprobar el "Contrato de Bombeo de Agua" y lo secunda Norma Gaytán y se aprueba por unanimidad. -----

-----El Lic. Gaytán la apertura del "Foro Abierto" para exponer temas de relevancia para cada uno de los colonos, a lo que Ricardo Salgado aporta preguntando si se ha visto algo acerca del acceso que se tiene por la carretera porque comenta que se viene manejando y los demás carros vienen a alta velocidad y hay veces que vienen carros en sentido contrario y no hay manera de doblar hacia la calle 19 o un lugar a un costado de la carretera para esperar el turno para poder doblar y este aspecto se pone peligroso. -----

-----Comenta el Lic. Norman que él tiene el mismo problema puesto que pasa por ahí todos los días y que sería bueno solicitarle al municipio una solución a este problema, informarle vía oficio y hacerle la solicitud de un carril de desaceleración



para no tener este problema y que para que la solicitud tenga más peso que sería bueno recabar la firma de los vecinos que no forman parte del condominio pero que sin embargo tienen el mismo problema de acceso, a lo que el Lic. Norman se comprometió a hacer un oficio firmado por la administradora en su cargo de apoderada legal. Le solicitó apoyo a la administradora para buscar la mayor cantidad de firmas de los vecinos e irlo a presentar a la SCT y al Municipio. -----

-----Alje Kamminga pregunta cómo va el avance de la línea telefónica TELMEX, a lo que responde Leonel Ramírez que se tiene autorización para meter un cable para darle ampliación al servicio, en este momento Telmex cuenta con 16 servicios dentro de Palo Verde y solo se tiene capacidad para 14 servicios más con el presente cableado. -----

-----Leonel Ramírez aclara que dependiendo a cómo vaya creciendo el fraccionamiento, se hará un aumento y es muy probable que se llegue con fibra óptica hasta la caseta telefónica que se encuentra fuera del fraccionamiento, lo cual ayudará a rebasar más de 50 servicios para el futuro dentro de Palo Verde. ---

-----Pregunta Roy Stenzel el costo de conexión para cada una de las casas, a lo que responde Leonel Ramírez que no existe costo adicional de conexión, solo se tiene que realizar el pago del primer mes de servicio. -----

-----El Lic. Gaytán se prepara para finalizar la reunión y pregunta si alguien más desea agregar algo o tenga alguna inquietud, a lo que todos contestaron que ya no había nada a tratar. -----

-----El Lic. Gaytán inicia la lectura del acta se asamblea para pasar a su aprobación.-----

-----Añade el Lic. Gaytán que para formalizar el acta de la asamblea LAS MINUTAS, se tiene que designar a una persona para que formalice el documento, por lo que propone a la Administradora Olivia Hernández, todos aceptan y por lo tanto se designa a Olivia Hernández para realizar esta tarea. -----

-----Sin otras cuestiones planteadas por los miembros, el Lic. José Gaytán levantó la sesión a la 1:16 pm.-----

-----Rúbrica.- Chuck Hupcey.- Presidente 2012, 2013, 2014.- Secretario 2013, 2014.- Escrutador de Asamblea 2014.- Rúbrica.- Lic. Norman Pérez López.- Tesorero 2014.- Rúbrica.- Lic. José Luis Gaytán Medina.- Administrador 2013, 2014.- Rúbrica.- Lic. Olivia Hernández Téllez.- Escrutador de Asamblea 2014.- Rúbrica.- Norma Gaytan.- Escrutador de Asamblea 2014.- Rúbrica.- Esteban Sánchez.-----

----- Documento que tengo a la vista, el cual se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "A".-----



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

BJ

-----Bajo protesta de decir verdad la compareciente manifiesta que las firmas que aparecen al calce del Acta que se protocoliza, corresponden de puño y letra a los colonos, por lo que se libera a la Suscrita Notario de cualquier responsabilidad que pudiera surgir respecto de la autenticidad de las mismas, teniendo la Delegada designada, capacidad jurídica para otorgarle validez a los actos que aquí se contienen y ratificar los acuerdos tomados en la Asamblea. -----

-----Expuesto lo anterior, se otorga la siguiente: -----

----- C L A U S U L A S -----

-----PRIMERA.- Conforme a la presente escritura se tiene por Protocolizada el Acta de Asamblea Anual de la Asociación de Colonos, de la Asociación denominada **"HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION"**, **ASOCIACION CIVIL**, de fecha **veinticinco de Enero del año dos mil catorce**.-----

-----SEGUNDA.- Como consecuencia de la protocolización efectuada, se tienen por formalizados los acuerdos relativos al Desarrollo de la Orden del Día, para quedar en los términos acordados en el acta que se protocoliza, surtiendo los efectos legales correspondientes. -----

----- P E R S O N A L I D A D -----

-----La Ciudadana **OLIVIA HERNANDEZ TELLEZ**, acredita su personalidad con el acta que en este acto se Protocoliza, así como la legal existencia de su representada con los siguientes documentos:-----

-----a).- Escritura pública número dos mil setecientos setenta y seis, del volumen número noventa y seis, de fecha veintitrés de Noviembre del año dos mil siete, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaria Pública, en donde se hace constar la Constitución de la Asociación Civil denominada **"HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION"**, **ASOCIACIÓN CIVIL**, de la cual copio en sus partes lo conducente: "...CLAUSULAS: DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO.- PRIMERA.- La denominación de la Asociación es **"HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION"**, seguida siempre de las palabras **ASOCIACIÓN CIVIL** o de su abreviatura **A. C.**- SEGUNDA.- El domicilio de la Asociación es en **LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, MÉXICO**, pudiendo establecer domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana.- TERCERA.- La duración de la Asociación es de **NOVENTA Y NUEVE AÑOS**, contados a partir de la fecha de firma de esta escritura.- OBJETO SOCIAL: CUARTA.- La Asociación tendrá por objeto: a). Fomentar la solidaridad y la unión entre los vecinos, velando por la conservación de su comunidad, que se distinguirá por ser una comunidad organizada y planeada, teniendo como objetivo principal la vida en común y el mejoramiento del fraccionamiento campestre rústico **"HACIENDAS PALO VERDE"**. b). Organizar la participación de los vecinos en los



trabajos de conservación, mantenimiento y desarrollo social en el fraccionamiento campestre rústico HACIENDAS PALO VERDE. c). Propiciar el desarrollo de la comunidad, el respeto y obediencia a los Estatutos, al Reglamento Interior, al Documento de Estándares Arquitectónicos, y en general a las normas y leyes emitidas por las autoridades de gobierno que rijan esta comunidad, participando a través de la organización de actividades diversas según las necesidades y los intereses de la colectividad en el fraccionamiento campestre rústico "HACIENDAS PALO VERDE". d). Crear un sistema de participación de los vecinos que permita superar los problemas y necesidades comunes, fomentando la comunicación constante entre los vecinos a través de reuniones de vecinos, asambleas y grupos de trabajo para realizar actividades específicas en beneficio del fraccionamiento campestre rústico "HACIENDAS PALO VERDE". e). Vigilar el cumplimiento de los Estatutos, el Reglamento Interior, el Documento de Estándares Arquitectónicos, las normas en materia de impacto ambiental y demás requisitos que se deberán cuidar para conservar la calidad, valor y armonía de los inmuebles que se construyan en el fraccionamiento campestre rústico HACIENDAS PALO VERDE. f). Los demás que resulten acordes con la naturaleza jurídica y los estatutos de esta asociación civil, así como todos y cada uno de los actos jurídicos necesarios para la consecución de los fines y propósitos de esta asociación.-

NACIONALIDAD: QUINTA.- La Asociación es de NACIONALIDAD MEXICANA CON CLAUSULA DE ADMISION DE EXTRANJEROS, por lo que los asociados extranjeros actuales o futuros de la asociación, se obligan formalmente ante la Secretaria de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de:

I.- La membrecía que adquieran en la asociación o de los que ésta sea titular.- II.- Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la asociación.- III.- Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia asociación, y a no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nacional los derechos y bienes que hubieren adquirido.-

DECIMA TERCERA.- La Asociación Civil estará representada y administrada por un Consejo Directivo, el cual estará integrado por un Presidente, un Secretario, un Tesorero. Miembros del Consejo Directivo, como requisito de su puesto, deben haber adquirido y ser titular de una o varias unidades dentro del fraccionamiento campestre rustico HACIENDAS PALO VERDE, a excepción de los tres fundadores. El Presidente será el representante legal y el responsable de vigilar que se cumplan con los objetivos para los cuales fue creada la Asociación Civil, y vigilar el fiel cumplimiento de los demás objetivos y ordenamientos que señalan los Estatutos, en consecuencia estará facultado para llevar a cabo todos los actos inherente a



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

RJ

dichos fines, sin más limitaciones que las previstas y tendrá las siguientes facultades y poderes: I.- Para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, por lo que se le confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos de los Estados de la República Mexicana, estando por consiguiente facultado para interponer o desistirse aún de juicios de amparo, para presentar denuncias o querrelas penales y desistirse de las mismas, para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón, en su caso, de acuerdo con la ley; para transigir, someterse a arbitraje, formular y absolver posiciones, recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la ley, entre los que se incluyen representar a la sociedad ante autoridades y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo, sean federales, estatales o municipales; II.- Para administrar bienes, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur, y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; III.- Para actos de dominio, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur, y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; IV.- Para emitir y suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; V.- Para abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la Asociación, girar en contra de ellas y designar a las personas que giren en contra de las mismas; VI.- Para otorgar y revocar poderes generales o especiales, con o sin facultades de sustitución, así como para revocar los poderes que otorgue.- VII.- Convocar a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Asociados.- VIII.- Para emitir las normas internas de la Asociación necesarias para el cumplimiento de sus fines sociales.- IX.- Para contratar y remover funcionarios y empleados de la Asociación y determinar sus funciones y remuneraciones.- X.- Presentar cada año las cuentas de la Asociación a la Asamblea General Ordinaria para su examen y aprobación.- XI.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General.- XII.- Organizar grupos de trabajo y comités que lo auxilien en el desempeño de tareas o actividades específicas.- Gozará por tanto dicho Consejo Directivo o el Presidente del Consejo Directivo, según sea el caso, de las facultades necesarias para ejercitar las que precisa el artículo dos mil quinientos uno del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil

Federal, y por lo mismo, promover y desistirse de toda clase de acciones, recursos, juicio y procedimientos, aún el de amparo; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; hacer cesión de bienes; recusar; recibir pagos, proponer y aceptar arreglos conciliatorios, interponer toda clase de recursos y desistirse de ellos, concurrir a remates, hacer posturas y pujas, solicitar la adjudicación de bienes, gestionar y obtener el pago de toda clase de incapacidades e indemnizaciones, reconvenir y contestar reconvencciones, oponer excepciones dilatorias y perentorias, ofrecer y desahogar toda clase de pruebas, reconocimiento de firmas y documentos, argüir de falsedad a los que se presenten por la contraria, preguntar, repreguntar y tachar testigos, formular y ratificar denuncias o querellas criminales y darse por reparado del daño en asuntos penales, constituyendo a la Asociación en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar en los casos que proceda el perdón correspondiente; y en general ejercitar las anteriores facultades ante toda clase de personas físicas, morales y organismos descentralizados, así como ante cualesquiera Autoridades Judiciales, ya sean Civiles o Penales, Administrativas o del Trabajo, sea que pertenezcan a la Federación, a los Estados o al Municipio; así también podrá dicho Consejo Directivo o el Presidente del Consejo Directivo, otorgar poderes generales o especiales, sustituir en todo o en parte las facultades que se les confiere, reteniendo estas en los términos a que aluden los artículos diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, así como revocar los poderes o facultades otorgadas y terminarlos en forma anticipada por las causas previstas en el artículo dos mil quinientos nueve del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal.- Además, ejercerán el mandato ante toda clase de personas o autoridades laborales o del trabajo, sean Federales, Estatales o Municipales, teniendo facultades especiales para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, y celebrar y negociar contratos colectivos e individuales de trabajo, de conformidad con lo que establecen los artículos 11, 692, fracciones I, II y III, 786 y 876; y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo; en general, el o los apoderados podrán realizar todos los actos que a esta clase de apoderados les permita la Ley y podrán firmar todos los documentos públicos o privados que fueren pertinentes en ejercicio del mandato que se otorga, podrán también dentro de su ejercicio, representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades Administrativas de carácter Fiscal, ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público,



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Handwritten signature in blue ink.

Administraciones de Fiscalización y Recaudación, sean Locales o Federales, teniendo el o los Apoderados, caracteres de representantes legales, todo ello en los términos del artículo diecinueve del Código Fiscal de la Federación y demás relativos de las Leyes de carácter Fiscal.- Así también, tendrán todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula específica, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil del Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, por lo que podrán realizar cualquier acto de dominio, como vender, fideicomitir, donar, enajenar, ceder o en cualquier otro concepto transmitir la propiedad de toda clase de bienes muebles e inmuebles de la Asociación, hipotecarlos, pignorarlos, gravarlos o por cualquier medio otorgarlos en garantía.-

CLAUSULAS TRANSITORIAS: PRIMERA.- Los comparecientes, considerando la presente escritura Constitutiva como primera Asamblea General Ordinaria de Asociados, toman los siguientes: **ACUERDOS:** I.- La Sociedad será administrada por un **CONSEJO DIRECTIVO**, que estará integrado por las siguientes personas: **PRESIDENTE:** LICENCIADO JOSE LUIS GAYTÁN MEDINA.- **SECRETARIO:** INGENIERO ESTEBAN SANCHEZ PINEDO.- **TESORERO:** LICENCIADO JORGE IBARRA MENA.- Los miembros del Consejo Directivo de la Asociación durarán en su cargo un año y podrán ser reelegidos cuantas veces la Asamblea General lo decida.- II.- Al Presidente del Consejo Directivo de la Asociación se le confiere la totalidad de facultades contenidas en el Artículo Décimo Tercero de los presentes Estatutos, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.- III.- Se designan **APODERADOS** de la Sociedad a los señores **JORGE IBARRA MENA, JOSE LUIS GAYTAN MEDINA y ESTEBAN SANCHEZ PINEDO**, para que lo ejerzan **CONJUNTA O SEPARADAMENTE**, con facultades para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, en los términos de los tres primeros párrafos de artículo dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal.- Además se le confieren facultades en los términos del cuarto párrafo del artículo 2468 (dos mil cuatrocientos sesenta y ocho) del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y de sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, para que realice los trámites que correspondan ante las siguientes Dependencia y Secretarías, sean Federales, Estatales o Municipales: - De Hacienda y Crédito Público (SHCP), para actos de dominio en los términos del tercer párrafo del artículo 2468 (dos mil cuatrocientos sesenta y ocho)

del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y de sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, única y exclusivamente para inscribir a la Sociedad ante el Registro Federal de Contribuyentes, firmar la solicitud de inscripción y recepción de Cédula de Identificación Fiscal, solicitar la asignación y registro de firma electrónica y recepción de documentos relativos al Registro Federal de Contribuyente, así como representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades Administrativas de carácter Fiscal, ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Administraciones de Fiscalización y Recaudación, sean Locales o Federales, teniendo la apoderada especial el carácter de representante legal con facultades de dominio única y exclusivamente para los casos anteriores y facultades administrativas en los términos del artículo 19 (diecinueve) del Código Fiscal de la Federación; y demás relativos de las Leyes de carácter Fiscal, entendiéndose que se otorga este mandato en los términos más amplios que en derecho proceda; - Cámara Nacional que corresponda para su inscripción camaral; - Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para inscripción patronal, presentación y recepción de documentos relativos a liquidaciones de cuotas obrero patronales, altas y bajas de trabajadores; - Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), para inscripción patronal, presentación y recepción de documentos relativos a liquidaciones de cuotas; - Comisión Federal de Electricidad (CFE) para tramites de contratación de servicios, cancelaciones o quejas; - Gobierno del Estado de Baja California Sur; - H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur; también se otorgan facultades especiales a la apoderada aquí designada para que firme escrituras de adquisición de bienes inmuebles a nombre de la sociedad, pacte precio y condiciones de pago, así como celebre y firme a nombre de la sociedad contratos de promesa o contratos preparatorios o definitivos de adquisición de inmuebles, sean éstos públicos o privados; también de manera adicional se otorgan facultades en los términos del artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, única y exclusivamente para abrir cuentas bancarias, designar firmantes de dichas cuentas y emitir, otorgar y suscribir documentos o títulos de crédito a nombre de la Sociedad mandante ante las instituciones de crédito nacionales o extranjeras; y en general represente a la Sociedad ante toda clase de Autoridades Federales, Estatales y Municipales, en los cuales se deban realizar trámites, autorizaciones y/o permisos necesarios para la operación legal de la Sociedad, pudiendo en el ejercicio del presente mandato firmar todos los formularios, solicitudes, permisos o documentos ya sean públicos o privados que para los efectos se requieran.- IV.- Los ejercicios sociales se contarán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio se contará a partir de la fecha de firma de esta



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

escritura y concluirá el treinta y uno de diciembre de dos mil siete...” Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **treinta y ocho**, del volumen número **X SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **seis de Diciembre del año dos mil siete**.-----

-----b).- Escritura pública número tres mil seiscientos cuarenta y ocho, del volumen ciento treinta y uno, de fecha siete de agosto del dos mil ocho, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaria Pública, en donde se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria, de fecha cinco de julio del dos mil ocho, de la Asociación denominada **“HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION”, ASOCIACION CIVIL**, en la cual entre otros puntos se acordó lo siguiente: "... El Presidente propuso celebrar conjuntamente la asamblea de la Asociación Civil "Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C." y del Régimen de Propiedad en Condominio del Desarrollo Haciendas Palo Verde y resolver los siguientes aspectos: 1). La propuesta para enmendar el Acta Constitutiva de la Asociación Civil denominada "Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C.", y explicados los beneficios que traerá al Desarrollo Haciendas Palo Verde el integrar el Régimen de Propiedad en Condominio a esta Asociación Civil. Por lo que el Presidente de la Asamblea propuso aprobar y ratificar dicha integración, y el Sr. Ricardo Luis Byers Hooley secundo la propuesta, y se pasó a votación general, siendo aprobada por unanimidad de la Asamblea.- Acordando enmendar el Acta Constitutiva de la Asociación Civil "Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C." únicamente en los siguientes aspectos: OBJETO SOCIAL: CUARTA.- La Asociación tendrá por objeto: a). Fomentar la solidaridad y la unión entre los vecinos, velando por la conservación de su comunidad, que se distinguirá por ser una comunidad organizada y planeada, teniendo como objetivo principal la vida en común y el mejoramiento del fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE". - b). Organizar la participación de los vecinos en los trabajos de conservación, mantenimiento y desarrollo social en el fraccionamiento en Régimen Condominial HACIENDAS PALO VERDE.- c). Propiciar el desarrollo de la comunidad, el respeto y obediencia al Reglamento del Condominio y a las Guías del Diseño que fueron consignadas mediante Escritura Pública número 39,160, Volumen 1291, otorgado ante la fe del Lic. Jorge L. Álvarez Gámez, Notario Público Número Once, en el Estado de Baja California Sur, los Estatutos, y en general a las normas y Leyes emitidas por las Autoridades de Gobierno que rijan esta comunidad, participando a través de la organización de actividades diversas según las necesidades y los intereses de la colectividad en el fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE".- d). Crear un sistema de participación

de los vecinos que permita superar los problemas y necesidades comunes, fomentando la comunicación constante entre los vecinos a través de reuniones de vecinos, asambleas y grupos de trabajo para realizar actividades específicas en beneficio del fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE".- e). Vigilar el cumplimiento del Reglamento del Condominio, las Guías del Diseño, los Estatutos, las normas en materia de impacto ambiental y demás requisitos que se deberán cuidar para conservar la calidad, valor y armonía de los inmuebles que se construyan en el fraccionamiento en Régimen Condominial HACIENDAS PALO VERDE.- f). Los demás que resulten acordes con la naturaleza jurídica y los estatutos de esta asociación civil, así como todos y cada uno de los actos jurídicos necesarios para la consecución de los fines y propósitos de esta asociación.- PATRIMONIO SOCIAL: SEXTA.- El patrimonio de la Asociación estará constituido: I.- Por las contribuciones y cuotas anuales, tanto ordinarias como extraordinarias de los asociados, que se utilizaran para la operación normal de la Asociación Civil. Dichas contribuciones y cuotas serán determinadas por la Asamblea General de Condóminos/ Asociados que se reunirá cuando menos una vez al año.- II.- Con las aportaciones, legados, subsidios, liberalidades, donaciones y toda clase de recursos económicos provenientes de los asociados, particulares e instituciones en general y cualquier otra persona física o moral.- III.- Con los muebles e inmuebles que adquiera por cualquier otro título y los derechos que le fueren transmitidos; y IV.- En general con el producto de inversiones, exhibiciones, festivales y demás eventos que se organicen, así como todos aquellos ingresos que legalmente se procuren.- De conformidad con el Artículo 97 fracción III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta el patrimonio de la Asociación se destinará en su totalidad 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 en este último caso de alguna de las personas morales autorizadas a que se refiere el propio artículo 97 de dicha Ley, o que se trate de la remuneración de servicios efectivamente recibidos, con carácter de irrevocable.- SEPTIMA.- El patrimonio social queda afecto al cumplimiento de los fines de la Asociación, no pudiendo distraerse a objeto ajeno al mismo.- La Asamblea General de Condóminos/Asociados fijará anualmente el monto de las contribuciones y cuotas ordinarias y extraordinarias.- DE LOS ASOCIADOS: OCTAVA.- Habrá dos clases de Asociados o Condóminos en la Asociación: Asociados activos, con derecho a voto; y Asociados pasivos, sin derecho a voto, de conformidad con los presentes estatutos.- NOVENA.- Podrán ser asociados activos, con derecho a voto, todas las personas que cumplan con los siguientes requisitos: a).- Ser mayor de edad; b).- Haber adquirido y ser titular a



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Handwritten signature

través de escritura, fideicomiso, o contrato de promesa de compraventa de una o varias unidades dentro del fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE." c).- Estar al corriente en el pago de las contribuciones y cuotas ordinarias y extraordinarias que fije la Asamblea de Condóminos y Asociados; Serán asociados activos, sin derecho a voto, las personas que reúnan los siguientes requisitos: a).- Ser mayor de edad; b).- Haber adquirido y ser titular a través de escritura, fideicomiso, o contrato de promesa de compraventa de una o varias unidades dentro del fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE."- c).- Aquellos que tengan algún adeudo pendiente con la Asociación Civil por concepto de contribuciones y cuotas ordinarias o extraordinarias.- **DECIMA.-** Para poder ser admitido como Asociado, deberán satisfacer los siguientes requisitos: a).- Haber adquirido y ser titular de uno o más lotes a través de escritura, fideicomiso, o contrato de promesa de compraventa en el fraccionamiento en Régimen Condominial "HACIENDAS PALO VERDE".- **DECIMA PRIMERA.-** Son derechos de los asociados: a).- Tener voz y voto, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de las contribuciones y cuotas ordinarias y extraordinarias; b).- Elegir y ser electos para cualquier cargo de elección; c).- Cuidar y exigir que los fondos de la Asociación se destinen a cumplir los objetivos; d).- Presentar a la asamblea o Consejo Directivo las sugerencias de iniciativa para hacer cumplir los fines de la Asociación; e).- Proponer las reformas que estimen convenientes a los actos de las asambleas generales y a los Estatutos de la Asociación; f).- Pedir la intervención de la Asociación en los casos que requieran su apoyo o colaboración; **DECIMA SEGUNDA.-** Son obligaciones de los asociados.- a).- Concurrir a las Asambleas, actos cívicos y de carácter social a que convoque la Asociación; b).- Colaborar moral, material e intelectualmente para la consecución de los objetivos de la asociación; c).- Procurar el prestigio y progreso de la asociación; **DECIMA TERCERA.-** La Asociación Civil estará representada y administrada por un Consejo Directivo, el cual estará integrado por un Presidente, un Secretario, un Tesorero. Miembros del Consejo Directivo, como requisito de su puesto, deben haber adquirido y ser titular de una o varias unidades dentro del fraccionamiento en Régimen Condominial HACIENDAS PALO VERDE, a excepción de los tres fundadores. El Presidente será el representante legal y el responsable de vigilar que se cumplan con los objetivos para los cuales fue creada la Asociación Civil, y vigilar el fiel cumplimiento de los demás objetivos y ordenamientos que señalan los Estatutos, en consecuencia estará facultado para llevar a cabo todos los actos inherente a dichos fines, sin más limitaciones que las previstas y tendrá las siguientes facultades y poderes: **I.-** Para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la

ley, por lo que se le confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos de los Estados de la República Mexicana, estando por consiguiente facultado para interponer o desistirse aún de juicios de amparo, para presentar denuncias o querellas penales y desistirse de las mismas, para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón, en su caso, de acuerdo con la ley; para transigir, someterse a arbitraje, formular y absolver posiciones, recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la ley, entre los que se incluyen representar a la sociedad ante autoridades y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo, sean federales, estatales o municipales; II.- Para Administrar bienes, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur, y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; III.- Para Actos de Dominio, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2468 dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil para Baja California Sur, y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; IV.- Para Emitir y Suscribir Títulos de Crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; V.- Para abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la Asociación, girar en contra de ellas y designar a las personas que giren en contra de las mismas; VI.- Para otorgar y revocar poderes generales o especiales, con o sin facultades de sustitución, así como para revocar los poderes que otorgue.- VII.- Convocar a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Condominos/ Asociados.- VIII.- Para emitir las normas internas de la Asociación necesarias para el cumplimiento de sus fines sociales.- IX.- Para contratar y remover funcionarios y empleados de la Asociación y determinar sus funciones y remuneraciones.- X.- Presentar cada año las cuentas de la Asociación a la Asamblea General Ordinaria para su examen y aprobación.- XI.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General.- XII.- Organizar grupos de trabajo y comités que lo auxilien en el desempeño de tareas o actividades específicas.- Gozará por tanto dicho Consejo Directivo o el Presidente del Consejo Directivo, según sea el caso, de las facultades necesarias para ejercitar las que precisa el artículo dos mil quinientos uno del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, y por lo mismo, promover y desistirse de toda clase de acciones, recursos, juicio y procedimientos, aún el de amparo; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; hacer cesión de bienes;



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

[Handwritten signature]

recusar; recibir pagos, proponer y aceptar arreglos conciliatorios, interponer toda clase de recursos y desistirse de ellos, concurrir a remates, hacer posturas y pujas, solicitar la adjudicación de bienes, gestionar y obtener el pago de toda clase de incapacidades e indemnizaciones, reconvenir y contestar reconveniones, oponer excepciones dilatorias y perentorias, ofrecer y desahogar toda clase de pruebas, reconocimiento de firmas y documentos, argüir de falsedad a los que se presenten por la contraria, preguntar, repreguntar y tachar testigos, formular y ratificar denuncias o querellas criminales y darse por reparado del daño en asuntos penales, constituyendo a la Asociación en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar en los casos que proceda el perdón correspondiente; y en general ejercitar las anteriores facultades ante toda clase de personas físicas, morales y organismos descentralizados, así como ante cualesquiera Autoridades Judiciales, ya sean Civiles o Penales, Administrativas o del Trabajo, sea que pertenezcan a la Federación, a los Estados o al Municipio; así también podrá dicho Consejo Directivo o el Presidente del Consejo Directivo, otorgar poderes generales o especiales, sustituir en todo o en parte las facultades que se les confiere, reteniendo estas en los términos a que aluden los artículos diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, así como revocar los poderes o facultades otorgadas y terminarlos en forma anticipada por las causas previstas en el artículo dos mil quinientos nueve del Código Civil para el Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal.- Además, ejercerán el mandato ante toda clase de personas o autoridades laborales o del trabajo, sean Federales, Estatales o Municipales, teniendo facultades especiales para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, y celebrar y negociar contratos colectivos e individuales de trabajo, de conformidad con lo que establecen los artículos 11, 692, fracciones I, II y III, 786 y 876; y demás aplicable de la Ley Federal del Trabajo; en general, el o los apoderados podrán realizar todos los actos que a esta clase de apoderados les permita la Ley y podrán firmar todos los documentos públicos o privados que fueren pertinentes en ejercicio del mandato que se otorga, podrán también dentro de su ejercicio, representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades Administrativas de carácter Fiscal, ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Administraciones de Fiscalización y Recaudación, sean Locales o Federales, teniendo el o los Apoderados, caracteres de representantes legales, todo ello en los términos del artículo diecinueve del Código Fiscal de la Federación y demás relativos de las Leyes de carácter Fiscal.-

Así también, tendrán todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula específica, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil cuatrocientos sesenta y ocho del Código Civil del Estado de Baja California Sur y sus correlativos de las demás Entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, por lo que podrán realizar cualquier acto de dominio, como vender, fideicomitir, donar, enajenar, ceder o en cualquier otro concepto transmitir la propiedad de toda clase de bienes muebles e inmuebles de la Asociación, hipotecarlos, pignorarlos, gravarlos o por cualquier medio otorgarlos en garantía.- DÉCIMA CUARTA.- Además del Consejo Directivo, podrá haber un Administrador, que podrá ser o no asociado, debiendo ser designado primero por el Otorgante, y permanecerá en su cargo por un periodo de cuatro (4) años, y los administradores subsecuentes serán electos por mayoría de votos por la Asamblea General de Condóminos/ Asociados durando en sus funciones hasta en tanto no le sea revocado su nombramiento.- DE LAS REMUNERACIONES: DECIMA QUINTA.- Las remuneraciones, tanto ordinarias como extraordinarias, de los miembros del Consejo Directivo y del Administrador, serán determinadas por la Asamblea de Condóminos/ Asociados.- DE LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINOS/ ASOCIADOS.- DÉCIMA SEXTA.- La Asamblea de Condóminos/ Asociados es el órgano supremo del Condominio Haciendas Palo Verde.- Las Asambleas de Condóminos/ Asociados deberán reunirse por lo menos una vez al año el último sábado de Enero.- DECIMA SEPTIMA.- Las asambleas serán convocadas por el Administrador o por el Consejo Directivo, según el caso y en su defecto, por Autoridad Judicial. Las convocatorias se enviarán a los Asociados por medio de correo electrónico (e-mail), correo ordinario, o mediante la publicación de un aviso en el periodo oficial de la entidad del domicilio de la Asociación, con una anticipación no menor de treinta días a la fecha señalada para su celebración.- No será necesaria la convocatoria, cuando se encuentre representada la totalidad de los asociados, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente.- DECIMA OCTAVA.- Para que las Asambleas se consideren legalmente constituidas bajo primera convocatoria, se requerirá, como mínimo, la presencia de aquellos individuos que presenten el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos totales de los condóminos; en caso de segunda convocatoria, se requerirá como mínimo, la presencia de los individuos que presenten el cincuenta y un por ciento (51%) de los votos totales de los condóminos; y, en caso de tercera convocatoria, la Asamblea se encuentra legalmente constituida sin importar el número de votos presentados. A menos que se estipule lo contrario dentro del presente, se requerirá de una mayoría del cincuenta y uno por ciento (51%) del total de los votos de los condóminos presente en Asamblea de Condóminos para



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

adoptar una resolución válida.- DECIMA NOVENA.- Las Asambleas de Condóminos/ Asociados serán presididas por el Administrador y por el Presidente del Consejo Directivo y a falta de ellos, por la persona que elijan los asociados presentes, y quien la presida, antes de instalarse la asamblea, nombrará uno o más escrutadores que certificarán el número de asociados presentes o representados por medio de simple carta poder.- El Presidente de la Asamblea una vez hecho constar el quórum, declarará instalada la misma y procederá al desahogo de la Orden del día, presidiendo los acuerdos y debates.- Los asociados gozarán de un voto por cada lote o propiedad de que sean dueños, pudiendo hacerse representar en las Asambleas mediante apoderado constituido en todo caso, por simple carta poder.- De cada asamblea, el Secretario designado para tal efecto, levantará el acta correspondiente, misma que será firmada cuando menos por el Presidente y Secretario en funciones y será asentada en el Libro de actas de la Asociación, debiéndose agregar los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en los términos que la Ley y estos Estatutos establecen.- Los acuerdos y resoluciones tomados por la Asamblea de Condóminos/ Asociados, son obligatorias aun para los ausentes o disidentes y serán ejecutados por el Administrador o por el Presidente del Consejo Directivo o en su caso, por la persona que designe la propia Asamblea.- EJERCICIOS, INFORMACION FINANCIERA, FONDO DE RESERVA.- VIGÉSIMA.- El ejercicio social será desde el primero de Abril hasta el 31 de Marzo del siguiente año y solo podrá terminar anticipadamente dicho ejercicio en los casos de Liquidación o Fusión con otras sociedades.- VIGÉSIMA PRIMERA.- Cada año, al día último del mes en que concluya el ejercicio social, el órgano de Administración presentará la información financiera prevista por la Ley; A.- Será separado un cinco por ciento para constituir el fondo de reserva de Ley, hasta que dicho fondo alcance a ser igual al veinte por ciento del capital social y en igual forma será reconstituido cuando por cualquier causa disminuyere.- B.- Será separado el tanto por ciento que en su caso determine la asamblea, para la creación de uno o más fondos especiales de previsión o reserva.- C.- El remanente será aplicado en la forma que acuerde la Asamblea de Condóminos/ Asociados." 2). Propuesta, discusión y en su caso aprobación del Reglamento del Condominio Haciendas Palo Verde (Versión 1.0).- Y una vez que fue leído y discutido ampliamente el Reglamento del Condominio Haciendas Palo Verde (Versión 1.0), el Presidente propuso a la Asamblea su aprobación, ratificación e implementación. Propuesta que fue secundada por el Sr. Steven Luis Byers Keillor, se pasó a votación general, siendo aprobado por unanimidad de la Asamblea. Se anexa un tanto de dicho Reglamento.- 3). Propuesta, discusión y en su caso aprobación del documento denominado "Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde" (Versión 1.0).- Y una

vez que fue leído y discutido ampliamente el documento denominado "Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde" (Versión 1.0), el Presidente propuso a la Asamblea su aprobación, ratificación e implementación. Propuesta que fue secundada por el Sr. Steven Luis Byers Keillor, se pasó a votación general, siendo aprobado por unanimidad de la Asamblea. Se anexa un tanto de dicho documento.- 4). El Presidente presento a la Asamblea la propuesta para integrar el régimen de propiedad en Condominio y su reglamento a la Asociación Civil "Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C.".- Propuesta que fue secundada por el Ing. Esteban Sánchez Pinedo, dicha propuesta se pasó a votación general, siendo aprobado por unanimidad de la Asamblea..." Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **ciento cincuenta y nueve**, del volumen número **X SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **veintidós de Agosto del año dos mil ocho**.-----

-----c).- Mediante escritura pública número cuatro mil trescientos sesenta y uno, del volumen ciento cincuenta y cinco, de fecha diecisiete de Marzo del año dos mil nueve, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaria Pública, en donde se hace constar la Protocolización de la Asociación denominada "**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**", **ASOCIACION CIVIL**, celebrada el día treinta y uno de Enero del año dos mil nueve, en la cual entre otros puntos se acordó lo siguiente: "...CUARTO.- Acto seguido el Secretario de la Asamblea presento la propuesta a discusión y en su caso aprobación de: A). El establecimiento de cuotas ordinarias para el año 2009 por la cantidad de \$5,000 Pesos (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) por dueño de cada lote.- Por lo que la Asamblea, por unanimidad aprobó las cuotas ordinarias para el año 2009 por la cantidad de \$5,000 Pesos (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) por Condómino; con fecha límite de pago el día 1ro de Marzo de 2009. B). Acto seguido el Tesorero propuso a la Asamblea el presupuesto de ingresos y egresos para el año 2009, que consiste en: Ingresos en la cantidad de \$130,000.00 Pesos (Ciento Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.). Egresos en la cantidad de \$97,500.00 Pesos (Noventa y siete Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.). Fondo de reserva en la cantidad de \$32,500.00 Pesos (Treinta y dos Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.). Por lo que la Asamblea, por unanimidad aprobó el presupuesto presentado por el Tesorero de esta Asociación Civil.- C). Así mismo se propuso hacer la elección de los integrantes del Comité de Vigilancia para el año 2009. Aprobándose por unanimidad a las siguientes personas: LIC. JOSE LUIS GAYTAN MEDINA como PRESIDENTE; ING. ESTEBAN SÁNCHEZ PINEDO como SECRETARIO; y C.P. JORGE IBARRA MENA como TESORERO. QUINTO.- Acto seguido, se pasó al punto de asuntos generales, la Señora Irene Hagger propuso crear un plan de



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Handwritten signature

pagos en el cual los pagos que no sean suficientes por razones del tipo de cambio, cada quien contribuya en la forma que sea necesaria para solventar dicha diferencia. Steve Byers puntualizo que las diferencias son normalmente mínimas y que los excedentes son acreditados al pago de cuotas de los años subsecuentes, y cuando haya déficits podrían ser agregados al costo de cuotas del siguiente año. Así mismo Steve Byers señalo que en casos de situaciones de emergencia generados por una drástica fluctuación de la moneda, podría ser solventada por la Asociación ya que tiene un fondo de reserva sustancial..." Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **doscientos cuarenta y seis**, del volumen número **X S.C. y A.C.**, de la Sección **Comercio**, de fecha **veinticinco de Marzo del año dos mil nueve**. -----

-----d).- Mediante escritura pública número cinco mil cuatrocientos cinco, del volumen ciento ochenta y ocho, de fecha veintidós de Febrero del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaria Pública, en donde se hace constar la Protocolización de la Asociación denominada "**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**", **ASOCIACION CIVIL**, celebrada el día treinta de Enero del año dos mil diez, en la cual entre otros puntos se acordó lo siguiente: "...CUARTO.- Acto seguido el Señor Ricardo Luís Byers Hooley presento a la Asamblea la propuesta a discusión y en su caso aprobación de: A). El establecimiento de cuotas ordinarias para el año 2010, para lo cual se someten a votación las siguientes opciones: a. Cuotas Ordinarias para el año 2010 por la cantidad de \$5,000.00 Pesos (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) por dueño de cada lote, es decir manteniendo las contribuciones tal como en el año 2009; o b. Cuotas Ordinarias para el año 2010 por la cantidad de \$7,000.00 Pesos (Siete mil pesos 00/100 M.N.) por dueño de cada lote, es decir realizando un aumento de \$2,000.00 Pesos (Dos Mil pesos 00/100 M.N.), debido a la contratación de un Velador, a través de una Empresa de Vigilancia.- El Señor Ricardo Luís Byers Hooley explica cómo se integra el presupuesto y en que consiste la contratación de la Empresa de Vigilancia, así mismo menciona que esta segunda opción es para aumentar el valor y la seguridad en el Desarrollo y que esta persona trabajara en un horario de las 10:00 PM a las 6:00 AM.- Añade el Señor Steven Luís Byers Keillor que en la actualidad se tiene una cámara, pero únicamente toma fotos y que probablemente con una cámara puede ser suficiente.- El Señor Víctor Hugo Flores de Sahagun comenta que la combinación de ambos, cámara y vigilante, darán valor a las propiedades y que es mejor prevenir, así mismo platica su experiencia de incidentes.- El Señor Ricardo Luís Byers Hooley explica como trabajaría el Velador, que estaría todas las noches con una lámpara vigilando.- A lo que el Señor Víctor Hugo Flores de Sahagun responde preocupado que es muy

importante saber quién sería el velador, pues debería de ser alguien confiable.- Añade el Señor Ricardo Luís Byers Hooley que se tomaran las medidas para checar que el velador sea confiable.- Por último el Señor Licenciado Pedro Isaías Castrejón Miranda dice que es un arma de dos filos, porque el Velador conocerá como se mueven, así que hay que conocer muy bien a quien se contrate.- Por lo que la Asamblea, por mayoría de 18 votos aprobó las cuotas ordinarias para el año 2010 por la cantidad de \$7,000 Pesos (Siete mil pesos 00/100 M.N.) por Condómino.- B). Acto seguido el Señor Steven Luís Byers Keillor propone enmendar las Guías del Diseño para establecer áreas designadas para construir dentro de lotes que aún están por venderse con la intención de mantener buenas vistas.- Por lo que la Asamblea, por unanimidad aprobó la propuesta presentada por el Señor Steven Luís Byers Keillor.- C). Así mismo se propuso hacer la elección de los integrantes del Comité de Vigilancia para el año 2010. - Aprobándose por unanimidad a las siguientes personas: LIC. JOSE LUIS GAYTAN MEDINA como PRESIDENTE; GLENN SANDFORD como SECRETARIO; y C.P. JORGE IBARRA MENA como TESORERO..." Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **noventa y cuatro**, del volumen número **XI SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **nueve de Marzo del año dos mil diez**.-----

-----e).- Mediante escritura pública número seis mil ochocientos diez, del volumen doscientos treinta y siete, de fecha veintidós de Junio del año dos mil once, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaría Pública, en donde se hace constar la Protocolización de la Asociación denominada "**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**", **ASOCIACION CIVIL**, celebrada el día veintinueve de Enero del año dos mil once, en la cual entre otros puntos se acordó lo siguiente: "...CUARTO.- José Luis Gaytán presentó una propuesta para aceptar a los nuevos miembros del consejo, Glenn Sandford para Presidente, José Luis Gaytán para Secretario y Jorge Ibarra continúa como Tesorero.- La propuesta fue secundada por Tim Sangha y aprobada por unanimidad..." Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **trece**, del volumen número **XII SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **veintisiete de Junio del año dos mil once**.-----

-----f).- Mediante escritura pública número siete mil ochocientos setenta y tres, del volumen doscientos setenta, de fecha dos de Agosto del año dos mil doce, otorgada ante la fe del Titular de esta Notaría Pública, en donde se hace constar la Protocolización de la Asociación denominada "**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**", **ASOCIACION CIVIL**, celebrada el día veintiocho de Enero del año dos mil doce, en la cual entre otros puntos se acordó



LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

Bul

lo siguiente: "...CUARTO.- A continuación el Señor Glenn Sandford presento los siguientes puntos para votación y acuerdo: A) Establecer el Importe de Contribuciones Ordinarias y Presupuesto para el año 2012. El Sr. Ricardo Byers presento el desglose del presupuesto para el año fiscal que corresponde del 1 de Abril 2012 al 31 de Marzo de 2013. Mencionó que el nuevo presupuesto incrementaría los servicios de Velador y Jardinería de 5 a 7 noches por semana. La Sra. Jeanine Stenzel propuso la idea de tener vigilancia 24 horas al día, 7 días por semana. Propuesta que fue ampliamente discutida por los Condóminos y aprobada por unanimidad, acordando ajustar el presupuesto para obtener la máxima vigilancia sin incrementar las cuotas de mantenimiento. Sin más discusión y teniendo consenso entre los Condóminos, el Sr. Glenn Sandford propuso que el presupuesto fuera aprobado con las modificaciones acordadas, el Lic. José Luis Gaytán Medina secundó la propuesta y fue votado y aprobado por unanimidad, quedando en la forma siguiente: **Presupuesto Aprobado:** 1 de Abr., 2012 al 31 de Mar., 2013.- **Ingresos.-** Pesos Mex.- Cuotas Anuales: (\$7,000 x 50 Lotes).- \$350,000.- **Ingresos Totales.- \$350,000.- Gastos.-** Contabilidad/Bancos: (\$15,000).- Honorarios Legales, Notaria: (\$5,000).- Velador y Jardinería: (\$220,000).- Pintura Herrería de Entrada: (\$4,000).- Riego (Recibo de Agua): (\$6,000).- Mantenimiento área común: (\$24,000).- Reserva p/ Sellador de Calle: (\$25,000).- Sin Categoría (\$10,000).- Seguro: (\$15,000).- Luz: Caseta, Casa Club (\$14,000).- Administrador Asoc. Colonos (\$0).- **Gastos Totales (\$338,000).- Reservas Restantes \$12,000.-** B) Elección del Comité de Vigilancia.- El Lic. José Luis Gaytán Medina presento la propuesta de llevar a cabo la elección de los miembros del Comité de Vigilancia, solicitando que voluntariamente se nominen o auto nominen candidatos.- Siendo elegidos los siguientes: El Sr. Charles Keith Hopcey como Presidente, el Lic. José Luis Gaytán Medina como Secretario y el Sr. Jorge Ibarra Mena como Tesorero.- Así mismo la Lic. María Aguirre y el Señor Scott Gardner se ofrecieron servir como miembros auxiliares del Comité de Vigilancia, siendo aceptados por unanimidad.- C) Elección de Administrador.- Se comentó lo relativo a la creación de un fondo para el pago de los servicios de un Administrador, El Lic. José Luis Gaytán Medina explicó que el reglamento indica que el Desarrollador (Promotora Palo Verde, S.A de C.V.) tiene la responsabilidad de la designación del Administrador de esta asociación los primeros 4 años, y que por el reglamento ya era tiempo que los miembros eligieran un Administrador. Hubo discusión sobre esto, sobre todo que cualidades y características debe llevar esta persona como Administrador, por ejemplo si debe ser compensado y si debe ser residente de Haciendas Palo Verde. Debido a la falta de fondos por el nuevo presupuesto e incremento de seguridad, y para que la asociación tuviera más tiempo



para seleccionar un nuevo Administrador, el Sr. Timothy Dara Sangha propuso y el Sr. Ricardo Byers acepto que Promotora Palo Verde, S.A. de C.V. continúe otro año como Administrador sin compensación. Esta moción fue aprobada por unanimidad...” Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **doscientos treinta y cinco**, del volumen número **XII SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **trece de Agosto del año dos mil doce**.-----

-----g).- Mediante escritura pública número ocho mil setecientos ochenta y cuatro, del volumen trescientos uno, de fecha veintisiete de Agosto del año dos mil trece, otorgada ante la fe de la suscrita Notaria Pública, en donde se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea Anual de la Asociación de Colonos, celebrada con fecha **veinticinco de Enero del año dos mil catorce**, de la Asociación denominada **“HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION”, ASOCIACION CIVIL**. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número **“154”**, del volumen número **XIII SC y AC**, de la Sección **Comercio**, de fecha **veinticinco de Septiembre del año dos mil trece**. -----

-----Documentos que en copia envió al apéndice de este instrumento marcado con la letra correspondiente. -----

----- **YO, LA NOTARIO PÚBLICO, CERTIFICO Y DOY FE:**-----

----- **A.-** Que lo relacionado e inserto en esta Escritura, concuerda fielmente con lo expuesto por la compareciente.-----

----- **B.-** De que conozco a la compareciente, quien a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para este acto, pues nada me consta en contrario, ya que **no** observé en ella manifestación de incapacidad natural y no tuve noticias de que esté sujeta a incapacidad civil.-----

----- **C.-** De que la compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad que la persona moral que mediante esta escritura protocoliza no es contribuyente conforme al Título Tercero de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que la Suscrita Notario Público se abstiene de dar el aviso a que se refiere el párrafo noveno del artículo Veintisiete del Código Fiscal de la Federación. -----

----- **D.-** Que la compareciente declaro respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, después de ser advertida de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad, estar al corriente en el pago del mismo aunque no lo comprobó.-----

----- **E.-** De que la compareciente manifiesta lo aquí consignado bajo protesta de decir verdad.-----





LIC. RAÚL JUAN MENDOZA UNZÓN
NOTARIO PÚBLICO No. 15
ALLENDE No. 1150 ESQ. MARCELO RUBIO LA PAZ, B.C.S.
TEL. 122 84 49 FAX 125 70 68



COTEJADO

-----F.- Que por sus datos generales la compareciente la Ciudadana **OLIVIA HERNANDEZ TELLEZ**, dijo ser de Nacionalidad Mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal, donde nació el día veinte de Octubre de mil novecientos setenta, de estado civil casada, de Profesión Administradora, vecina de esta Ciudad de La Paz, Baja California Sur, con domicilio en Calle Agustín Olachea Avilés sin número, Ejido El Centenario, Municipio de La Paz, Baja California Sur y de paso por esta ciudad, Código Postal número veintitrés mil doscientos cinco, quien se identificó ante la suscrita Notario Público con Pasaporte Número "**G05518270**" expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, con fecha de vencimiento veintiuno de septiembre del año dos mil veinte, documento que en copia se agrega al apéndice del presente instrumento marcado con la letra correspondientes.-----

-----G.- Que leí esta misma Escritura a la compareciente haciéndole saber el derecho que tiene de leerla por sí misma y explicándole el valor y fuerza legal de su contenido, habiendo manifestado su conformidad, la ratificó en todas sus partes y firmó ante mi presencia, imprimiendo de igual manera su huella digital del pulgar derecho para constancia en la fecha de su otorgamiento, quedando de conformidad con el artículo setenta y tres de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Baja California Sur, **AUTORIZADA DEFINITIVAMENTE**, por no causar impuesto alguno.-
DOY FE.-----

----- FIRMAS.- **OLIVIA HERNANDEZ TELLEZ.- FIRMADO.- (HUELLA DIGITAL DEL PULGAR DERECHO)**-----

-----FIRMA: **LICENCIADA BEATRIZ ADRIANA AGUILERA MARTINEZ.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.**-----



-----INSERCIÓN-----

-----EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, SE INSERTA EL TEXTO ÍNTEGRO DE LA CITADA DISPOSICIÓN QUE A LA LETRA DICE: -----

-----"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

-----En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- -----

-----En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. -----

----- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.-----

-----Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen”.

-----ES **PRIMER TESTIMONIO PRIMERO** EN SU ORDEN QUE EXPIDE DE SU ORIGINAL PARA USO DE LA SOCIEDAD DENOMINADA “**HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION**”, **ASOCIACION CIVIL**, VA EN DIECISEIS HOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS SELLADAS Y FIRMADAS CON ARREGLO A LA LEY. -----

-----EN LA CIUDAD DE LA PAZ, CAPITAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- DOY FE.-----



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Registrado bajo el número 304
en la foja - del volumen XIV **SC y AC**
de la sección - a las -
horas de esta misma fecha habiendose
pagado por derechos de inscripcion
la suma de \$ 4,012.00
N.N. según
boleta número Sis/P 93426 que se
exhibió. Sis/P 93411.
La Paz, B.C.S. a 20 de Enero de 2016.

DIRECTOR

REGISTRADOR


Lic. María D. Garayzar
Directora General.




Lic. Cristian D. Kachok Medallin
Registrador.



Emisor
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
DIRECCIÓN DE INGRESOS
 RFC: SFG9312205S3



Factura
1359849

Fecha
2016-01-18

Forma de Pago
EFECTIVO

Cliente
 HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION AC
 RFC HPV071123136
 VISTA MAR COL. AMPLIACION CENTENARIO CP. 23201. LA PAZ LA PAZ BAJA CALIFORNIA SUR

Domicilio Expedicion
 ISABEL LA CATOLICA E/ IGNACIO ALLENDE
 S/N. COL. CENTRO, C.P. 23000.
 La Paz, Baja California Sur, México

Expedida en
 LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, MEXICO.

Cantidad	Unidad	Producto	Precio	Importe
1	NA	1058 - IV 1 REVISIÓN COMERCIO.ART. 27 FRAC. IV 1 LDYPBCS	\$ 469.00	\$ 469.00
1	NA	1058 - IV 10 ACTA DE ASAMBLEA.ART. 27 FRAC. IV 10 LDYPBCS	\$ 1,537.00	\$ 1,537.00

Importe con Letra
 SON: (DOS MIL SEIS PESOS 00/100 M.N.)

Subtotal	\$	2,006.00
Descuento	\$	0.00
Total	\$	2,006.00

Concepto
 F-SISL93425 COBRO: 059 REVISION COMERCIO.ART. 27 FRAC. IV 1 LDYPBCS:ESC 9434 NOT 15:IMP:\$ 469COBRO: 070:ACTA DE ASAMBLEA.ART. 27 FRAC. IV 10 LDYPBCS:ESC 9434 NOT 15:IMP:\$ 1537

REGIMEN FISCAL: REGIMEN DE PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS LEY ISR ART. 79.

PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACION IMPRESA DE UN CFDI.

Folio Fiscal	Fecha de Certificacion	No. Certificado SAT	No. Certificado
01D6A8ED-61AF-4B8C-98B9-B153495A0CFD	2016-01-18T16:17:48	00001000000202639521	00001000000303454621

Sello Digital del Emisor
 eajSFSDFUG4gvQ5dP8uxP7Rp1G0oCFN9HnNyfhpZJMDohIqgNGh8nwTvA2h+biqDF8NdYC+kiedlT3p1rdIUQRQmz85oydBmreygZJU7RAEIs3qgtodTYt
 YVP13JLQ0AcMpgHoqGRMSOcSP73oiA019y4KIOFImJ1Tt4=

Sello Digital del SAT
 xbZMnavbZ2SUKYQMF9OhaEiFTIqgJDEPkiQhFyC9aP97alPMBdtkcYJau9njUAOCdzXAYLAWaRjg6GXbyJUDINjHjKY05Mc1PxoZHBjOprCUs5KiuYzdA
 lkvWwM7yIEVQvGv5yQREPS9lv7z19iHOMq4XjQ=



Cadena Original del Timbre
 [1].0[01D6A8ED-61AF-4B8C-98B9-B153495A0CFD]2016-01-18T16:17:48[eajSFSDFUG4gvQ5dP8uxP7Rp1G0oCFN9HnNyfhpZJMDohIqgNGh8nwTvA2h+biqDF8NdYC+kiedlT3p1rdIUQRQmz85oydBmreygZJU7RAEIs3qgtodTYtYVP13JLQ0AcMpgHoqGRMSOcSP73oiA019y4KIOFImJ1Tt4=[00001000000202639521]]