



## **Gobernanza de la comunidad de propiedad de los residentes**

Con frecuencia se dice: “Si tiene alguna pregunta sobre cómo se gobierna una comunidad de propiedad de los residentes, lea los estatutos y probablemente encuentre la respuesta”.

Los estatutos son uno de los dos documentos fundacionales de la comunidad de propiedad de los residentes (resident-owned community, ROC) y son el primer lugar donde buscar información sobre la administración de la comunidad. Si un miembro tiene una pregunta sobre el proceso de votación, busque en los estatutos. Lo mismo se aplica a las preguntas acerca de la definición de miembro, controles financieros, ventas de viviendas y reuniones de la junta y los miembros. Muchas disposiciones de los estatutos están reguladas por la ley estatal \_\_\_\_\_ (MENCIONE LA LEY SI CORRESPONDE).

El requisito más importante de los estatutos es que una ROC se debe gobernar democráticamente, con un sistema de un voto por cada miembro. En el caso de las ROC, esto significa que cada hogar miembro tiene un voto.

### **Junta directiva**

Los estatutos establecen que los miembros elegirán una junta directiva para llevar a cabo las operaciones diarias de la ROC e indican claramente las tareas, las responsabilidades y el alcance de la autoridad de la junta. También especifican cómo se eligen a los miembros de la junta y cómo puede destituirse a un miembro de la junta o designarse uno nuevo en caso de renuncia.

La junta designa comités para hacerse cargo de las diversas tareas de administración de la ROC, inclusive seleccionar nuevos miembros, solicitar subvenciones para reparaciones y planificar la reunión anual.

Los miembros de la junta y del comité que se hayan designado deben cumplir con los estatutos y las normas, al igual que con las leyes locales, estatales y federales. Además, son miembros de la ROC y son responsables ante los demás miembros. Deben administrar la comunidad de propiedad de los residentes de una manera justa, coherente, democrática y empresarial.

### **La junta directiva debe cumplir con dos deberes principales:**

1. **Lealtad a la ROC.** Los miembros necesitan saber que la junta directiva no pone sus intereses personales por encima de los intereses de la ROC. Por este motivo, se toman precauciones para evitar “conflictos de interés”, o incluso el surgimiento de conflictos de interés que podrían causar preocupación a los miembros. Un conflicto de interés es poner o dar la impresión de poner los intereses personales por encima de los intereses de la ROC. Un claro ejemplo sería pagarle a un miembro de la junta con dinero de la ROC por hacer un trabajo que normalmente hacen los voluntarios. La junta debe tomar medidas, tales como adoptar una política y evaluar los posibles conflictos de interés, a fin de garantizar que los conflictos no afecten la confianza que los miembros depositaron en los directores.

La “lealtad” también implica “obediencia”, por lo que los directores también deben conocer y acatar las leyes estatales y federales aplicables y las actas constitutivas, estatutos, normas comunitarias, políticas y procedimientos de la ROC. Deben cumplir con el presupuesto, así como con cualquier otro contrato y/o acuerdo vinculante, inclusive los que involucran prestamistas que requieren información de modo regular.

2. **El deber de diligencia al actuar en representación de la ROC.** El grado de diligencia que debe ejercer un miembro de la junta es el de una “persona normalmente prudente”. Esto implica el nivel de diligencia que tendría una persona normal con la finalidad de ser cuidadosa con los asuntos de la ROC. Se espera *precaución* y no un esfuerzo descomunal.

En términos generales, los miembros de la junta están protegidos de la responsabilidad personal por el trabajo que hacen en representación de la ROC. Sin embargo, deben tener cierto nivel de precaución y diligencia en cuestiones importantes, tales como:

- ✓ leer informes que llegan a la junta
- ✓ seleccionar nuevos postulantes a miembros
- ✓ crear y cumplir con las políticas y procedimientos de la junta
- ✓ garantizar que los contratos se redacten por escrito
- ✓ llevar registros
- ✓ asegurarse de que la ROC esté debidamente asegurada
- ✓ llevar a cabo controles financieros confiables
- ✓ consultar al abogado o contador de la ROC cuando sea pertinente
- ✓ cumplir con el presupuesto aprobado por los miembros
- ✓ revisar el presupuesto todos los meses
- ✓ cumplir con los requisitos de los acuerdos y contratos de préstamos, así como con otras responsabilidades corporativas

- ✓ mantener a la ROC como una entidad reconocida por el estado mediante la presentación de informes obligatorios al **Secretario de Estado y/o la Oficina del Fiscal General (varía en cada estado)**
- ✓ presentar las declaraciones juradas de impuestos sobre la renta dentro del plazo previsto
- ✓ cumplir con todos los términos y acuerdos financieros
- ✓ investigar a los contratistas y usar un proceso de licitación en los proyectos grandes
- ✓ organizar una reunión anual de miembros

**Los miembros de la junta que sean líderes efectivos de la comunidad de propiedad de los residentes deben**

- ✓ alentar y apoyar a los miembros para que trabajen en equipo a fin de lograr la misión de la ROC
- ✓ comprometerse a mantener o aumentar la fuerza de la comunidad de propiedad de los residentes
- ✓ ser un modelo positivo a seguir para otros miembros
- ✓ conocer o estar dispuesto a aprender las políticas y procedimientos para tomar decisiones de la ROC
- ✓ trabajar bien con las personas, dedicar varias horas por mes a la ROC, concurrir a las reuniones, realizar sus tareas y comunicarse con los miembros
- ✓ poder apoyar las decisiones mayoritarias que tomen la junta y los miembros