

## CAPITULO I

### DENOMINACION, NATURALEZA, DOMICILIO, TERRITORIO, DURACION, OBJETIVOS, FINALIDADES, PRINCIPIOS Y PROHIBICIONES.

**ARTICULO 1. DENOMINACIÓN.** La entidad regulada por estos estatutos se denomina JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BRISAS DE LA PALMAS COMUNA 18, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA.

**ARTICULO 2. NATURALEZA.** Esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA es una asociación sin ánimo de lucro, integrada por las familias que voluntariamente se afilien a ella.

**ARTICULO 3. DOMICILIO.** Para todos los efectos legales el DOMICILIO de esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA es el municipio de Cali, Departamento del Valle de Cauca.

**ARTICULO 4. TERRITORIO.** El territorio es el terreno dentro del cual la JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA DESARROLLA su programa de vivienda.

El terreno esta ubicado en el AREA URBANA de la COMUNA 18 del municipio de Cali, adquirido o por adquirir mediante: Escrituras en concertación con la Secretaria de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali y tiene los siguientes linderos:

NORTE: Sector Las Pampas del Mirador.

SUR: Vía hacia la Choclona , Corregimiento de la Buitrera.

ORIENTE: Sector la Arboleda , Comuna 18.

OCCIDENTE: Vereda las Palmas , Corregimiento de la Buitrera.

**ARTICULO 5. DURACIÓN.** Esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA durara hasta que termine su programa de vivienda, luego de lo cual la asamblea resolverá si la disuelve o liquida o la transforma en JUNTA DE ACCION COMUNAL.

#### **ARTICULO 6. OBJETIVOS.**

- a) Las comisiones de vivienda para cada una de las familias afiliadas.
- b) Procurar una vinculación de Entidades Oficiales, semioficiales y privadas en la organización, accesoria Planeación y Ejecución del programa de vivienda.

#### **ARTICULO 7. FINALIDADES.**

- a) Organizar y capacitar a las familias afiliadas para que con la unión de sus esfuerzos puedan alcanzar un nivel de vivienda adecuado a la dignidad humana.
- b) Establecer planes y programas para el cumplimiento de los objetivos.

#### **ARTICULO 8. PRINCIPIOS.**

- a) Libertad de ingreso y retiro de las familias afiliadas.

- b) Igualada de derechos y obligaciones.
- c) Participación democrática de las deliberaciones Y decisiones.
- d) Ausencia de cualquier discriminación, en especial por razones políticas, partidistas, religiosas, sociales o de raza.

**ARTICULO 9. PROHIBICIONES.** Esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA no podrá:

- a) Construir soluciones de vivienda en un número menor al de las familias afiliadas.
- b) Construir soluciones habitacionales en un número superior al de las familias afiliadas.
- c) Vender soluciones habitacionales a personas no afiliadas sin el previo permiso a la asamblea General y de la alcaldía del Municipio de Cali.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS FAMILIAS AFILIADAS**

**ARTICULO 10. REQUISITOS.** Para Afiliarse a esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA, las familias deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que alguno de sus miembros sea mayor de 18 años.
- b) Que ninguno de los miembros de la familia posea vivienda.
- c) Que la familia tenga su residencia en el municipio de Cali.
- d) Que el grupo familiar demuestre ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos.

**ARTICULO 11. IMPEDIMENTOS.** Aún llenando los requisitos cuotas de afiliación, aportes fondos de capital, cuotas de trabajo según el artículo anterior, una familia no podrá afiliarse a la Junta de Vivienda Comunitaria en los siguientes casos:

- a) Cuando la familia haya sido desafiliada de otra junta de vivienda comunitaria.
- b) Cuando habiendo sido sancionados de otra Junta de Vivienda Comunitaria la sanción Aun subsista.
- c) Cuando algunos de sus miembros haya sido sancionados por las autoridades judiciales o Administrativas, por infracción de las leyes sobre construcción.
- d) Cuando un miembro de la familia este afiliado a otra Junta de Vivienda Comunitaria

**ARTICULO 12. INSCRIPCIÓN.** Las familias que deseen afiliarse con posterioridad a la construcción de la junta de Vivienda Comunitaria, deberán presentar su solicitud a la directiva la cual resolverá de acuerdo a la conveniencia

3

**JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA  
BRISAS DE LAS PALMAS- COMUNA 18  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**

y disponibilidad de cupos. Si la directiva aprueba la solicitud, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- a) Cancelar la cuota de afiliación, los aportes, las cuotas de capital y las cuotas de trabajo que ya han pagado las familias afiliadas, según cuenta que formule el coordinador de finanzas y el fiscal.
- b) cumplido lo anterior el coordinador del comité de finanzas solicitará a la secretaria la inclusión de la familia en el libro de registro.
- c) El cupo posterior de afiliados no podrá exceder de 35 familias.

**ARTICULO 13. NUMERO DE AFILIADOS.** El número de familias afiliadas no podrá ser inferior a Diez (10) ni superior al número de viviendas que se proyecte construir.

Esta junta de Vivienda Comunitaria tendrá un cupo de 147 familias afiliadas.

**ARTICULO 14. DERECHOS DE LOS AFILIADOS.** Las familias afiliadas tiene los siguientes derechos:

- a) Participar y opinar en las deliberaciones y decisiones de la asamblea y demás órganos de los cuales haga parte su representante.
- b) Elegir y ser elegido su representante para desempeñar cargos en la Junta de Vivienda Comunitaria en representación suya.
- c) Fiscalizar la gestión de la Junta de Vivienda Comunitaria mediante el examen de libros documentos, o solicitando informes a cualquier directivo o al fiscal.
- d) Obtener su solución de vivienda, siempre que cumpla con los deberes en especial con los pagos de aportes, cuotas y las jornadas de trabajo que determine la Junta de Vivienda comunitaria.

**ARTICULO 15. DEBERES DE LOS AFILIADOS.** Las familias afiliadas deben cumplir con las obligaciones que le impongan las leyes, los estatutos, los reglamentos de los órganos y los dignatarios de la Junta de Vivienda y en especial los siguientes:

- a) Asistir por medio de sus representantes en forma puntual a las reuniones de los órganos de la Junta de Vivienda Comunitaria de los cuales forma parte y votar con responsabilidad.
- b) Trabajar activamente en los planes y programas de la Junta y en las comisiones que se le confieren.
- c) Elegir oportunamente a su representante.
- d) Pagar oportunamente las cuotas y aportes que se determinen.
- e) Cumplir con las cuotas de trabajo que se establezcan.

**ARTICULO 16. REPRESENTANTE.** Cada familia afiliada deberá designar a uno de sus miembros mayor de 18 años para que lo represente en las reuniones de la Asamblea. El representante tiene derecho a voz y voto las familias que así lo

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA  
BRISAS DE LAS PALMAS- COMUNA 18  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

deseen tienen derecho a elegir un representante suplente con los mismos requisitos del titular para que lo remplace en ausencias temporales o definitivas.

**ARTICULO 17. RETIRO.** La calidad de la afiliaron se pierde por cualquiera de las siguientes s causas:

- a) Retiro voluntario.
- b) Por sanción.

El retiro por sanción se entiende decretado cuando sea notificado al afiliado y la directiva de la JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA para hacerlo cumplir .

NOTA: El fallo del comité conciliador de la asociación queda en firme cuando se haya resuelto los recursos interpuestos contra este o cuando se venza el término sin hacer uso de ello.

Las familias que se retiren por cualquier causa, tendrán derecho a la devolución de su cuota conforme a las siguientes causas :

- a) El plazo para el pago es de 30 días calendario los cuales empezaran a regir desde el momento en que la Directiva se notifique del fallo del comité conciliador de la Asociación, en el evento de que el retiro obedezca a sanción.
- b) Las cuotas del dinero se devolverán con un interés del D.T.F. anual Vigente contados desde el pago por familia hasta la devolución por parte de la Junta de Vivienda Comunitaria.
- c) Las cuotas de trabajo se pagarán con base en el salario mínimo mensual legal vigente al monto del pago.
- d) Las cuotas de sostenimiento o aportes no son reembolsables.
- e) Los aportes son las sumas de dinero destinados a gastos administrativos de la Junta (papelería, planos, accesoría, etc.), los cuales no son reembolsables.
- f) La Junta de Vivienda Comunitaria tiene derecho a deducir las deudas que la familia tenga con ella y estén causadas.

**CAPITULO III**

**ÓRGANOS DE LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA**

**ARTÍCULO 18.** Los órganos de la junta de Vivienda Comunitaria son los siguientes:

- a) La Asamblea
- b) La Directiva
- c) La fiscalía.
- d) Las Comisiones de trabajo

- e) Las Comisiones empresariales.
- f) La Comisión de Convivencia y Conciliación

#### CAPITULO IV DE LA ASAMBLEA

**ARTICULO 19. DEFINICIÓN.** La asamblea es la máxima autoridad de la Junta de Vivienda Comunitaria y lo integran los representantes de las familias afiliadas.

**ARTÍCULO 20. CONVOCATORIA.** La convocatoria es el llamado que se hace a todos los representantes de las familias afiliadas para que concurran a las reuniones de la asamblea. En la convocatoria se anota el orden del día.

La orden de efectuar la convocatoria le corresponden al administrador de la Junta de vivienda Comunitaria. Si el administrador no ordena la convocatoria cuando se presenten hechos que deban ser conocidos por la asamblea, podrán requerirlo por escrito el fiscal, la Directiva del comité conciliador o el diez por ciento (10 % de las familias afiliadas).

Pasados cinco (5) días del Requerimiento, si el administrador no ordena la convocatoria, lo ordenara quienes lo requieran.

**PARÁGRAFO:** El requerimiento escrito debe entregarse en la residencia que tenga registrada el Administrador en el libro de afiliados. En tal documento también debe anotarse los puntos que deben ser sometidos a consideración de la asamblea.

**ARTICULO 21. COMUNICACIÓN.** Corresponde al secretario de la junta, la comunicación de la convocatoria, la cual deberá hacerse necesariamente por escrito y entregarse en cada residencia de las familias afiliadas.

La convocatoria de ser Comunicada con un mínimo de ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión.

**ARTICULO 22. CLASES DE REUNIONES.** Las Reuniones podrán ser ordinarias y extraordinarias cuando la asamblea sea convocada al efecto.

**ARTICULO 23. QUÓRUM DELIBERATORIO.** Para que la asamblea se reúna voluntariamente, se requiere de la presencia de no menos de la mitad más uno de los representantes de las familias afiliadas.

**ARTICULO 24. QUÓRUM DECISORIO.** Instalada válidamente la ASAMBLEA, sus decisiones serán válidas con el VOTO de no menos de la mitad más uno del número de representantes que contestaron al instalarse la Reunión.

Para modificar los estatutos, disolver o transformarse en **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL**, las decisiones se deberán tomar por no menos de la mitad mas uno del total de familias inscritas a la junta de vivienda comunitaria y mediante los dos tercios del número de representantes que contestaron a lista.

**ARTICULO 25. NULIDAD DE REUNIONES.** Las determinaciones de la asamblea general, no serán efectivas cuando con posterioridad a la convocatoria, se modifique la hora, sitio y fecha de la reunión a menos que la asamblea se haya

instalado validamente y por motivos de fuerza mayor deba trasladarse a otro lugar.

**ARTICULO 26. DIRECCIÓN DE REUNIONES.** Las reuniones de la asamblea, serán presididas por el presidente de la JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA o por uno de los representantes, quien será escogido AD- HOC de entre los asistentes por el sistema nominal.

**ARTICULO 27. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.**

- a) Decretar la constitución o Disolución de la junta de vivienda comunitaria o su transformación en junta de acción comunal.
- b) Adoptar los estatutos Y Reformarlos.
- c) Remover en cualquier tiempo y cuando lo considere conveniente a los dignatarios y empleados de la junta de vivienda comunitaria.
- d) Autorizar los contratos superiores a 15 salarios mínimos legales mensuales vigentes y autorizar todo acto de disposición sobre los inmuebles de la Junta, así como todo contrato mediante el cual la Junta adquiere obligaciones crediticias.
- e) Decidir sobre la afiliación de la Junta a la Asociación
- f) Determinar el numero, nombre y funciones de las Comisiones de trabajo.
- g) Crear las Comisiones empresariales
- h) Aprobar su reglamento interno, el de la Directiva y de las Comisiones Empresariales y Comisión de convivencia y conciliación.
- i) Elegir el administrador, fiscal, secretario, coordinador del Comité de Finanzas (Tesorero), conciliadores y delegados a la Asociación.
- j) Autorizar al administrador para:
  - 1- Comprometer a la Junta de Vivienda Comunitaria en obligaciones crediticias.
  - 2- Adquirir el lote de terreno para el programa de vivienda.
  - 3- Escriturar viviendas a las familias afiliadas.
  - 4- Solicitar autorización de la asamblea y permiso a la Secretaria de Vivienda municipal o la entidad de vigilancia y control, para la venta de soluciones a terceros, si al finalizar el programa sobran soluciones habitacionales, cuando estas viviendas sean producto de retiro de familias afiliadas, así como el permiso para adelantar la solicitud del desarrollo del programa que se obtenga de gestiones ante la secretaria de vivienda del municipio de Cali o con otras instituciones que tengan la competencia (como también lo señalado en el artículo 9º literal B).
- k) Determinar la cuota inicial, las cuotas periódicas y los aportes a cargo de las familias afiliadas
- l) Determinar las cuotas de trabajo a las familias afiliadas.

- m) Aprobar los planos del proyecto global y los de las unidades habitacionales.
- n) Establecer los requisitos y procedimientos para la adquisición de las viviendas.
- o) Las demás decisiones que correspondan a la Junta que no estén atribuidas a otro órgano o dignatario.

## **CAPITULO V**

### **DE LA JUNTA DIRECTIVA**

**ARTICULO 28. INTEGRACIÓN.** La directiva de la Junta de vivienda Comunitaria esta integrada por:

- a) El administrador quien ostenta la representación legal de la junta
- b) El secretario (a) y su suplente.
- c) Los coordinadores de los comités de finanzas, de obras, de Organización y Capacitación .

**PARÁGRAFO:** La tesorería estará a cargo del Coordinador de la comisión de Finanzas.

**ARTICULO 29. FUNCIONES:** Corresponde a la Directiva:

- a) Coordinar las actividades de los comités de trabajo.
- b) Aprobar los reglamentos internos de los comités de Trabajo.
- c) Aprobar o improbar los presupuestos presentados por los comités de trabajo.
- d) Elaborar los programas y planes de acción. Estudiar las obras que deban acometerse de acuerdo con las directrices de la Asamblea y determinar el comité de trabajo que deba encargarse de su ejecución
- e) Buscar la integración y cooperación de los organismos oficiales y privados en el desarrollo de las obras, programas y campañas de interés para la junta de vivienda Comunitaria.
- f) Rendir informes generales a la asamblea.
- g) Autorizar gastos hasta 15 salarios mínimos legales mensuales vigentes .
- h) Nombrar provisionalmente por máximo tres (3) meses a directivos y dignatarios que renuncien a su cargo, mientras se convoca a Asamblea General de Afiliados y estos ratifican el nombramiento o efectúan uno nuevo.

**ARTICULO 30. QUÓRUM.** La directiva se reunirá validamente con la presencia de cuando menos la mitad más uno de sus miembros y tomará decisiones por mayoría.

La convocatoria de las reuniones de la Directiva las ordena el administrador y comunica el secretario mediante escrito dirigido a cada uno de sus miembros, con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles.

La directiva se reunirá ordinariamente una vez al mes.

## CAPITULO VI DE LOS DIGNATARIOS

**ARTÍCULO 31.** Los dignatarios de la Junta de Vivienda Comunitaria son:

1. El Administrador. ( Suplente)
2. El Secretario y su suplente
3. El Coordinador de la Comisión de Finanzas.
4. Los Coordinadores de las comisiones de trabajo
5. Los Coordinadores de las comisiones empresariales
6. Los Conciliadores de la comisión de convivencia
7. El Fiscal y su suplente
8. Los Delegados ante la Asociación.

**ARTICULO 32. REQUISITOS.** Para poder ser elegido Dignatario o para permanecer en el cargo, se deben reunir los siguientes requisitos:

a) ADMINISTRADOR :

1. Ser representante de una de las familias afiliadas.
2. Tener más de 18 años, saber leer y escribir y tener cedula de ciudadanía.
3. No tener antecedentes de sanciones administrativas o judiciales relacionadas con la construcción de vivienda o autoconstrucción

b) COORDINADOR DEL COMITÉ DE FINANZAS Y FISCAL:

- 1- Ser representante de una de las familias afiliadas.

c) SECRETARIO (A) , COORDINADORES DE COMITÉS DE TRABAJO, COORDINADORES DE COMITÉS EMPRESARIALES, CONCILIADORES Y DELEGADOS A LA ASOCIACIÓN:

1. Ser representante de una de las familias afiliadas.
- 2- Tener más de 18 años, saber leer y escribir.

**ARTICULO 33. INCOMPATIBILIDADES.** Entre los Directivos, el Fiscal, y los Coordinadores de Comisiones y Conciliadores no puede haber parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, ser cónyuges o compañeros permanentes.



**ARTICULO 34. INSCRIPCIÓN.** Los dignatarios están obligados a solicitar su inscripción ante la secretaria de bienestar social y gestión comunitaria del municipio de Cali, departamento del Valle, dentro de los sesenta (30) días hábiles siguientes a su elección

**ARTICULO 35. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.**

- a) Llevar la representación legal de la Junta de Vivienda Comunitaria.
- b) Presidir las reuniones de la directiva
- c) Ordenar la convocatoria de reuniones de asamblea y directiva
- d) Suscribir actos y contratos y otorgar poderes a nombre de la Junta de vivienda comunitaria según la naturaleza y cuantía de los contratos, el administrador solicitara autorizaciones previas a la Asamblea, Directiva o Comisiones de trabajo.
- e) Ejercer las siguientes atribuciones previa autorización de la Asamblea:
  - 1. Comprometer a la Junta de vivienda Comunitaria en obligaciones crediticias.
  - 2. Adquirir a nombre de la Junta de vivienda comunitaria el terreno para el programa de vivienda
  - 3. Escriturar viviendas a las familias ya afiliadas.
  - 4. Para la venta a terceros de soluciones de vivienda, el procedimiento será igual a como se refiere el artículo 27, literal J numeral 4 de los presentes estatutos, es de que el permiso se solicitara a la Asamblea general .
  - 5. Suscribir con el coordinador de finanzas y el fiscal, los cheques y demás documentos que signifiquen egresos del fondo. La directiva determinara en que establecimientos deben abrirse las cuentas corrientes o de ahorros donde deben depositarse todos los dineros que ingresen a la junta de vivienda comunitaria.
  - 6. El ordenador de la caja menor, cuya cuantía la establecerá la asamblea.
  - 7. Autorizar y suscribir por si solo actos y contratos hasta por 10 salarios mínimos mensuales.
  - 8. Las demás que señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la directiva o la Asamblea.

**ARTICULO 36. FUNCIONES DEL COORDINADOR DE EL COMITÉ DE FINANZAS.**

- a) Asumir la responsabilidad en el manejo y cuidado de los dineros y bienes de La Junta de Vivienda Comunitaria, excepto lo correspondientes a los negocios, y actividades de economía social.
- b) Conservar los libros contables, diligenciarlos, registrarlos y guardar los comprobantes de los asientos.

- c) Constituir la garantía o fianza de manejo de los dineros de la junta de vivienda comunitaria.
- d) Cobrar oportunamente las cuotas y aportes a cargo de las familias afiliadas y expedir los comprobantes respectivos.
- e) Firmar con el administrador los cheques y demás documentos que signifiquen egresos de fondos.
- f) Llevar la caja menor.
- g) Hacer los balances semestrales los cuales deben ser refrendados por el fiscal.
- h) Informar a la asamblea y a la directiva en cada una de las reuniones sobre el estado de la tesorería.
- i) Las demás que señale la ley, los estatutos, reglamentos internos, la Directiva o la asamblea.

**ARTICULO 37 FUNCIONES DEL SECRETARIO:**

- a) Secretar las reuniones de la asamblea y la Directiva.
- b) Comunicar la convocatoria a las reuniones de la asamblea y la directiva.
- c) Conservar y diligenciar los libros de registro de las familias afiliadas y de actas de la asamblea y directiva
- d) Llevar, custodiar y organizar el archivo documental de la junta de vivienda comunitaria.
- e) Contestar la correspondencia junto con el administrador.
- f) Refrendar las actas de la Asamblea y Directiva con el presidente de las mismas.
- g) Las demás que señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la directiva o la asamblea.

**ARTICULO 38. DEL FISCAL.** Es elegido por la asamblea general con voz y voto, tendrá como funciones:

- a) Fiscalizar la Junta de Vivienda Comunitaria de acuerdo a los estatutos y demás disposiciones que emane la asamblea.
- b) vigilar que se Firmen conjuntamente entre el administrador y el coordinador del comité de finanzas, los cheques y demás documentos que impliquen egreso de dineros o gastos
- c) Velar por el recaudo, cuidado y depósito de los dineros y bienes de la Junta de Vivienda Comunitaria y por su correcta utilización.
- d) Inspeccionar con el Coordinador de la comisión de Finanzas se lleve cuidadosamente la contabilidad y conserve los comprobantes de todos los asientos.

**JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA  
BRISAS DE LAS PALMAS- COMUNA 18  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**

- e) Rendir informe a la asamblea y a la directiva sobre el manejo patrimonial de la Junta de Vivienda Comunitaria y denunciar ante el Comisión de convivencia y conciliación de la asociación o ante las autoridades competentes las irregularidades que observe en el manejo de los dineros y demás bienes.
- f) Las demás que señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la Directiva o la Asamblea.

**ARTICULO 39. COORDINADORES DE LAS COMISIONES DE TRABAJO.**

- a) Convocar a reuniones de la Comisión empresarial y presidirlas;
- b) Nombrar, de entre los inscritos, al Secretario o Secretaria del Comité;
- c) Rendir informes de las gestiones del Comité a la Directiva de la Junta y a la Asamblea General;
- d) Crear los grupos de trabajo que considere necesarias;
- e) Elaborar los presupuestos necesarios para la ejecución de las funciones que le encomiendan la Asamblea o la Directiva de la Junta;
- f) Ordenar gastos hasta por la suma de 3 salarios mínimos mensuales vigentes.
- g) Las demás que le asignen la Asamblea o el reglamento.

**CAPITULO VII**

**DE LOS DELEGADOS A LA ASOCIACIÓN COMUNAL DE JUNTAS**

**ARTICULO 40. EL NÚMERO DE DELEGADOS.** Si se aprueba por la asamblea de la Junta de Vivienda Comunitaria, la afiliación a la Asociación Comunal de Juntas, se procederá a efectuar su elección de acuerdo a la Ley 743 del 5 de junio de 2002 y el Decreto 2350 del 20 de agosto de 2003.

Los delegados a la asociación Comunal de Juntas, están obligados a procurar los mejores servicios para la Junta de vivienda Comunitaria y deberán cumplir con los estatutos y reglamentos que señale esa organización comunal de segundo grado.

**CAPITULO VIII**

**DE LAS COMISIONES DE TRABAJO**

**ARTICULO 41. LAS COMISIONES DE TRABAJO.** De la junta de vivienda Comunitaria Son los Órganos encargados de ejecutar los planes, programas y proyectos aprobados por la asamblea.

En todo caso la Junta tiene como mínimo las siguientes Comisiones: Comisión de Finanzas, Comisión de Obras y Comisión de Organización y Capacitación.

**ARTICULO 42.** La dirección de cada Comisión estará a cargo de un dignatario llamado coordinador.

Las Comisiones se integrarán por (5) representantes de las familias afiliadas. En la Comisión de obras deben participar todas las familias asociadas.

## **CAPITULO IX**

### **DE LA COMISION EMPRESARIALES**

**ARTICULO 43.** Cada una de las empresas o actividades de economía social de la Junta de Vivienda Comunitaria estará dirigida por una Comisión Empresarial.

**ARTICULO 44. FUNCIONES.**

- a) Elegir de entre sus miembros el Coordinador, gerente y tesorero de la empresa.
- b) Tomar decisiones empresariales de especial importancia, de acuerdo con el giro de los negocios de la empresa de economía solidaria;
- c) Después de la distribución de los excedentes en los fondos que determina la ley para las empresas solidarias, determinar y destinar el porcentaje de utilidades que le entregarán a la Junta para el cumplimiento de sus objetivos. Esta función se ejercerá mensualmente, al cierre del ejercicio económico.
- d) Presentar las ternas de empleados al gerente para su selección y contratación de acuerdo a los perfiles de ocupación.
- e) Presentar informes semestrales a la directiva y a la asamblea de la junta

**Parágrafo 1:** Los contratos de trabajo con el Gerente y Auditor serán suscritos por el Presidente de la Junta. Los contratos con los demás empleados de la Empresa serán firmados por el Gerente;

**Parágrafo 2:** Estas funciones de la comisión y las demás que sean necesarias para el funcionamiento interno, se consignarán en un reglamento que deberá someterse a la aprobación de la Directiva de la junta de vivienda comunitaria.

**ARTICULO 45. REPRESENTACIÓN.** La representación de los negocios y actividades de economía social le corresponden al gerente.

El sistema contable y la Tesorería de cada negocio de economía social serán independientes de la Junta de Vivienda Comunitaria.

**ARTICULO 46. INTEGRACIÓN Y QUÓRUM.** Cada Comisión Empresarial estará integrada por seis (5) miembros.

Esta se reunirá validamente con la presencia de cuando menos la mitad más uno de sus miembros y tomará decisiones por mayoría.

Cada reunión de la Comisión debe constar en acta suscrita por todos los presentes.

**ARTÍCULO 47. FUNCIONES DEL GERENTE DE LA COMISION EMPRESARIAL.**

Corresponde al Gerente: como representante legal de la empresa de economía social

- a) Definir y gerenciar las políticas financieras de la empresa;
- b) Llevar la representación legal de la Empresa;
- c) Ordenar los gastos en la cuantía que se establecen en estos estatutos en el artículo 16 literal d).

**CAPITULO X**

**DE LA COMISION DE CONVIVENCIA Y CONCILIACIÓN**

**ARTÍCULO 48.** Existirá una Comisión de Convivencia y Conciliación integrada por tres personas, elegidas en asamblea general .

**ARTÍCULO 49. FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONVIVENCIA Y CONCILIACIÓN.**

Son funciones de la Comisión de Convivencia y Conciliación:

- a) Construir y preservar la armonía en las relaciones interpersonales y colectivas dentro de la comunidad, a partir del reconocimiento y respeto de la diversidad, para lograr el ambiente necesario que facilite su normal desarrollo;
- b) Surtir la vía conciliatoria de todos los conflictos organizativos que surjan en el ámbito de la Junta;
- c) Abocar, mediante procedimiento de conciliación en equidad, los conflictos comunitarios que sean susceptibles de transacción, desistimiento, querrela y conciliación;

**Parágrafo 1.** De conformidad con la Ley, las decisiones recogidas en Actas de Conciliación prestarán mérito ejecutivo a cosa juzgada.

**Parágrafo 2.** Durante la primera instancia se tendrán quince (15) días como plazo máximo para abocar el conocimiento y cuarenta y cinco (45) días máximo para resolver. Vencidos los términos, abocará el conocimiento el organismo de acción comunal de grado jerárquico superior para el cual regirán los mismos términos. En su defecto, agotada la instancia de acción comunal, asumirá el conocimiento la entidad del gobierno que ejerza el control y vigilancia de conformidad con los términos del Código Contencioso Administrativo.

**PROCESO DE CONVIVENCIA Y CONCILIACIÓN.-**

**ARTÍCULO 50. CONFLICTOS ORGANIZATIVOS.** Se entiende por conflictos organizativos aquellos que se presentan al interior de un organismo comunal entre los dignatarios, entre éstos y los afiliados o afiliadas y entre los mismos afiliados o afiliadas y que tienen como causa asuntos de carácter comunal.

Las actuaciones de la Comisión de Convivencia y Conciliación de las organizaciones comunales en relación con los conflictos organizativos en el ámbito del correspondiente organismo, se desarrollarán de acuerdo con el procedimiento

que se establece en los siguientes artículos, y con plena observancia de los principios de informalidad, celeridad y gratuidad.

**ARTÍCULO 51. TÉRMINOS.** Los términos contemplados en el parágrafo 2 del artículo 46 de la Ley 743 de 2002, se contarán a partir del momento de la presentación de la solicitud ante la Comisión de Convivencia y Conciliación que contará con quince (15) días para determinar si el conflicto puesto a su consideración es o no de su competencia.

La solicitud deberá presentarse por escrito y anexando las pruebas que las partes consideren pertinentes.

En el evento de avocarse conocimiento del conflicto, la Comisión tendrá un término máximo de cuarenta y cinco días (45) días para adelantar las audiencias conciliatorias y recaudar los elementos de juicio que estime necesarios con el fin de intentar que las partes lleguen a un acuerdo conciliatorio.

**ARTÍCULO 52. CITACIÓN.** En el momento en que se avoque conocimiento del conflicto, la Comisión citará a las partes a audiencia indicando el objeto, hora y fecha de la misma.

En el evento que una de las partes o ambas no asistan a la audiencia conciliatoria la Comisión fijará nueva fecha y hora para su realización. La inasistencia a esta segunda audiencia sin justificación hará presumible la inexistencia de ánimo conciliatorio y la Comisión ordenará por medio de acta el archivo de la solicitud.

En caso de justificarse la inasistencia a la audiencia conciliatoria, la Comisión de Convivencia y Conciliación podrá fijar una tercera y última fecha para la realización de la misma, siempre y cuando no se exceda el término de cuarenta y cinco (45) días que tiene la Comisión para procurar el acuerdo conciliatorio.

**ARTÍCULO 53. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA.** Reunidas la Comisión de Convivencia y Conciliación y las partes, éstas últimas tendrán la palabra para exponer los hechos que originaron el conflicto y las pruebas que sustentan su versión. A continuación la Comisión analizará las declaraciones y los elementos de prueba y expondrá una formula conciliatoria de arreglo.

Las partes tendrán la facultad de acoger en todo o parcialmente la formula expuesta o de rechazar totalmente la formula conciliatoria.

Si las partes acogen en su totalidad la formula presentada por la Comisión, suscribirán un acuerdo de compromiso y se dará por terminado el procedimiento conciliatorio.

**Parágrafo.** En el evento en que las partes acojan parcialmente la formula conciliatoria expuesta por la Comisión o la rechacen totalmente, la Comisión fijará una nueva fecha y hora para adelantar una nueva audiencia con el objeto de lograr el acuerdo sobre la totalidad del conflicto, siempre y cuando no se exceda del término de cuarenta y cinco (45) días previstos en la ley.

Una vez transcurrido el término de los cuarenta y cinco (45) días, sin que se haya logrado un acuerdo total, la Comisión dará traslado al organismo comunal de grado inmediatamente superior, o en su defecto a la entidad estatal encargada de la inspección, control y vigilancia respectiva, quienes aplicarán el procedimiento previsto en los anteriores artículos.

**ARTÍCULO 54. CONFLICTOS COMUNITARIOS.** Para efectos de reglamentar la competencia de la Comisión de Convivencia y Conciliación en el conocimiento de los conflictos comunitarios, éstos se entenderán como aquellos que se presentan entre los miembros de la comunidad dentro del territorio en el cual el organismo comunal ejerce su acción, que sean susceptibles de transacción, conciliación, desistimiento o querrela.

**Parágrafo.** Para conocer de estos conflictos, se requiere que los miembros de la Comisión de Convivencia y Conciliación se capaciten como conciliadores en equidad de conformidad con lo establecido en las Leyes 23 de 1991 y 446 de 1998.

**ARTÍCULO 55. CONCILIADORES EN EQUIDAD.** La Asamblea General de los organismos comunales seleccionarán entre sus afiliados las personas a ser formadas y nombradas como conciliadores en equidad. Los miembros designados serán puestos a consideración del Tribunal Superior de Distrito Judicial correspondiente o del Juez Primero de mayor jerarquía del municipio, quienes los elegirán, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 23 de 1991 y 106 de la Ley 446 de 1998.

El nombramiento de los conciliadores en equidad por parte de las autoridades judiciales antes mencionadas se hará una vez cumplido el proceso de formación de los mismos, el cual podrá ser desarrollado por organizaciones cívicas interesadas o por autoridades municipales o departamentales, teniendo en cuenta el marco teórico de capacitación fijado por el Ministerio del Interior y de Justicia.

**Parágrafo.** La autoridad judicial nominadora de los conciliadores en equidad podrá suspenderlos de oficio, a petición de parte o por solicitud del Ministerio del Interior y de Justicia, temporal o definitivamente, en el ejercicio de sus facultades para actuar, en los siguientes eventos:

- Cuando decidan sobre la solución de un conflicto, sin observar los principios que rigen la conciliación en equidad.
- Cuando cobren emolumentos por el servicio de la conciliación.
- Cuando tramiten asuntos ajenos a su competencia.

**ARTÍCULO 56. PROCEDIMIENTO.** El procedimiento a seguir por parte de la Comisión de Convivencia y Conciliación de los organismos comunales en materia de conciliación en equidad frente a los conflictos comunitarios deberá regirse por principios de informalidad y celeridad que orienten a las partes para que logren un arreglo amigable.

**ARTÍCULO 57. ACTAS.** De la actuación adelantada por la Comisión de Convivencia y Conciliación y por las partes, en desarrollo de los procedimientos de conciliación, se dejará constancia en actas que serán suscritas por todos los intervinientes.

**ARTÍCULO 58. ARCHIVO.** Las Comisiones de Convivencia y Conciliación deberán llevar un archivo de las solicitudes y de las actas de las audiencias realizadas. Las partes podrán pedir copias de las mismas, las cuales se presumirán auténticas.

**ARTÍCULO 59. EJERCICIO AD HONOREM.** El ejercicio de las funciones de conciliador en equidad se realizara en forma gratuita, teniendo en cuenta que el nombramiento constituye especial reconocimiento al ciudadano de connotadas calidades.

**ARTÍCULO 60. IMPEDIMENTOS.** Es la manifestación que hacen uno o mas conciliadores para que se les releve del conocimiento de un determinado asunto en particular, por considerar que su imparcialidad se encuentra comprometida por tener con una de las partes vínculos de consaguinidad, afinidad, matrimonio o unión libre, o animadversión.

**ARTÍCULO 61. REUNIONES Y DECISIONES.**

La Comisión de Convivencia y Conciliación se reunirá cuando sea convocada por su coordinador. Sus reuniones serán válidas con la asistencia de dos de sus integrantes y sus decisiones serán válidas con mayoría simple.

**ARTÍCULO 62. DIRECCIÓN Y VACANCIA.**

En reunión de la Comisión de Convivencia y Conciliación se asignará la coordinación de la misma, por orden alfabético de los apellidos de sus integrantes, para periodos de ocho (8) meses.

**ARTÍCULO 63. PERIODO.**

El periodo de la Comisión de Convivencia y Conciliación será el mismo de los Directivos de la Junta.

**CAPITULO XI**

**IMPUGNACIONES**

**ARTICULO 64.** Corresponde al organismo comunal de grado inmediatamente superior ( asociación de juntas de acción comunal del municipio de Cali) o en su defecto a la entidad que ejerce la inspección, vigilancia y control:

- a) Conocer de las demandas de impugnación contra la elección de dignatarios de los organismos comunales o contra las demás decisiones de sus órganos.
- c) Una vez se haya agotado la vía conciliatoria en el nivel comunal correspondiente, conocer en primera instancia sobre los conflictos organizativos que se presenten en las organizaciones de grado inferior.

**Parágrafo 1.** Las entidades señaladas en el presente artículo asumirán las funciones una vez agotadas las instancias comunales.

**ARTICULO 65. IMPUGNACIÓN DE LA ELECCIÓN.** Las demandas de impugnación sólo podrán ser presentadas por quienes tengan la calidad de afiliados.

**ARTICULO 66. NULIDAD DE LA ELECCIÓN.** La presentación y aceptación de la demanda en contra de la elección de uno o más dignatarios de una organización comunal no impiden el registro de los mismos siempre que se cumplan los requisitos al efecto.

Declarada la nulidad de la elección de uno o más dignatarios se cancelará el registro de los mismos y la autoridad competente promoverá una nueva elección.



**ARTÍCULO 67. ASUNTOS SUSCEPTIBLES DE IMPUGNACIÓN.** De conformidad con el literal a) del artículo 47 de la Ley 743 de 2002, podrán ser objeto de impugnación:

- a) La elección de dignatarios .
- b) Las decisiones adoptadas por los órganos de dirección, administración y vigilancia de los organismos comunales cuando violen las normas legales, estatutarias o reglamentarias.

**ARTÍCULO 68. INSTANCIAS.** . El proceso de impugnación se desarrollará en dos instancias. La primera será adelantada por el organismo comunal de grado inmediatamente superior, de acuerdo a lo establecido en sus estatutos, y la segunda, en caso de apelación, será de conocimiento de la entidad encargada de la inspección, control y vigilancia del organismo comunal que desarrolló la primera instancia.

**Parágrafo 1. EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA** debe ser expedido en un término no mayor de cuatro (4) meses, contados a partir del momento en que se avoque el conocimiento por parte del organismo de grado superior.

**Parágrafo 2.** Si la impugnación se presenta contra la elección de dignatarios o una decisión de un órgano de dirección, administración o vigilancia de un organismo de primer, segundo o tercer grado que carezca de organismo comunal de grado inmediatamente superior, el proceso se desarrollará en primera instancia por la entidad encargada de ejercer la inspección, control y vigilancia, respectiva, y en caso de apelación se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 743 de 2002.

**ARTÍCULO 69. IMPEDIMENTOS.** No podrán conocer del proceso de impugnación contra elección de dignatarios o contra las decisiones adoptadas por los órganos de dirección, administración y vigilancia de los organismos de acción comunal, quienes sean cónyuges o compañeros permanentes o tengan relación de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el impugnante; el dignatario cuya elección se impugna o los dignatarios que expedieron la decisión atacada.

**ARTICULO 70. CALIDAD Y NÚMERO DE DEMANDANTES.-**

Para impugnar se requiere la calidad de Afiliado a la Junta y haber asistido a la elección.

La demanda de impugnación deberá ser suscrita por no menos de cinco (5) Afiliados.

**ARTICULO 71. CONTENIDO DE LA DEMANDA.**

La demanda de impugnación debe contener por lo menos lo siguiente:

- a) Nombre, identificación, número de afiliación y firma de quienes suscriben la demanda.
- b) Lo que se pretenda, expresando con claridad y precisión.
- c) Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
- d) Descripción de la causal de impugnación, mencionando las normas legales o estatutarias que se estimen violados.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA  
BRISAS DE LAS PALMAS- COMUNA 18  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

- e) Relación de las pruebas que los demandantes pretendan hacer valer en el proceso y que sirvan de sustento de la demanda.
- f) Dirección , teléfono para notificaciones de demandantes y demandado

**ARTICULO 72. ANEXOS DE LA DEMANDA.-** A la demanda deberán anexarse los siguientes documentos:

- a) Copia del Acta de elección, y/o manifestación de que se solicito por escrito y no les fue entregada por el secretario de la Junta.
- b) Certificado del secretario de la Junta sobre la calidad de Afiliados de los impugnantes. Si el secretario no lo expide, podrá hacerlo el Fiscal, la Comisión Conciliadora y si no fuere posible su obtención, así se expresara en la demanda.

**ARTICULO 73. PLAZO Y PRESENTACION DE LA DEMANDA.**

La demanda de impugnación deberá presentarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la elección o la decisión tomada y, deberá presentarse personalmente por quienes la suscriben, o por interpuesta persona, en original y dos (2) copias. Cuando no se presente personalmente las firmas del original deberán estar autenticadas por un notario.

**CAPITULO XII**

**RÉGIMEN CONCILIADOR Y DISCIPLINARIO**

**ARTICULO 74:** Cuando surjan discrepancias entre los órganos dignatarios o afiliadas sobre la competencia o interpretaciones de las normas legales, estatutarias o reglamentarias, el Comité Conciliador de la asociación o la entidades de vigilancia y control competentes resolverán la controversia y sus decisiones serán obligatorias.

Cada una de las partes en conflicto podrá acudir a la comisión de convivencia y conciliación de la asociación el cual dirá las razones de las partes y decidirá definitivamente.

**ARTICULO 75. CAUSALES DE SANCIÓN:** Serán causales de sanción:

- a) Aprobación, retención o uso indebido de los bienes, fondos, documentos, sello y libros de la Junta.
- b) Por uso del nombre de la Junta para campañas políticas partidistas.
- c) Por violación de las normas legales estatutarias.
- d) Por retraso en el pago de los aportes y cuotas de capital por tres (3) o más meses.
- e) Por no concurrir en dos (2) o más ocasiones a cumplir la jornada de trabajo.
- f) Cuando los representantes dejen de concurrir, sin justa causa a (2) o más reuniones de los organismos de la Junta de los cuales forman parte.

**ARTICULO 76. CLASE DE SANCIÓN:** Según la gravedad de la falta y las modalidades del hecho, el Comité Conciliador puede imponer las siguientes sanciones:

- a) Suspensión de la afiliación hasta por tres (3) meses.
- b) Desafiliación hasta por veinticuatro (24) meses
- c) Multas
- d) Intereses moratorios
- d) Pago de mano de obra
- e) Pérdida de la calidad de afiliado o de dignatario

**ARTICULO 77. EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN:** Las familias suspendidas no podrán ejercer los derechos que en su favor establecen las normas estatutarias y reglamentadas, y no se tendrán en cuenta en el ciclo de quórum en los órganos de los cuales su representante forma parte.

Durante el término de la suspensión, la familia sancionada deberá cumplir las obligaciones que le impongan las leyes, los estatutos, los reglamentos y las disposiciones de los órganos de la Junta.

**ARTICULO 78 EFECTOS DE LA DESAFILIACIÓN:** Las familias sancionadas con la desafiliación quedarán desvinculadas de la Junta de Vivienda Comunitaria.

Cumplida la sanción podrán solicitar nuevamente su ingreso, petición que será considerada por la Directiva siempre que haya cupos y que por la familia interesada este dispuesta a ponerse al día en las cuotas, aportes y trabajo. La Directiva resolverá libremente si la acepta o la rechaza.

**ARTICULO 79. MULTAS:** El incumplimiento de obligaciones distintas a las económicas o a las cuotas de trabajo podrán dar lugar a sanciones de multas no superior a la suma de dos (2) días de salario mínimo, deberán cancelarse dentro de los sesenta (30) días calendario siguientes.

El no pago oportuno de las multas puede dar lugar a la desafiliación.

**ARTICULO 80. INTERESES MORATORIOS.** La sanción de pagos de intereses moratorios se genera automáticamente por el retraso en los pagos y se cobrará por el coordinador del Comité de Finanzas. Las familias afiliadas deberán pagar sus cuotas y aportes en dinero dentro de los cinco (5) primeros días. El no pago oportuno dará lugar al cobro de intereses moratorios por el máximo legal vigente .

Las familias que se atrasen en el pago de tres (3) o más cuotas o aportes en dinero se harán acreedores a la sanción de desafiliación.

**ARTICULO 81. PAGO DE MANO DE OBRA:** Las familias que no cumplan con sus cuotas o aportes en las fechas y honorarios establecidos, se harán acreedoras a la sanción de pago de mano de obra, a razón de un día de salario mínimo por cada día de trabajo y proporcionalmente por fracciones de día. Esta pena se aumentará proporcionalmente según el número de miembros de la familia que deba trabajar.

El pago de la mano de obra se hará en los mismos términos que las multas. Las familias que sin justa causa reincidan en sus ausencias a las jornadas de trabajo, podrán hacerse acreedoras a la sanción de desafiliación.

### CAPITULO XIII

#### PERIODO ELECCIONES

**ARTÍCULO 82. PERÍODO.** Ley 743/02 Art. 30

De conformidad con la Ley, el período de los Directivos y Dignatarios de la Junta es el mismo de la correspondiente corporación pública territorial.

**ARTÍCULO 83. ELECCIÓN DE DIGNATARIOS.** Ley 743/02 Art. 32

La elección de Dignatarios de la Junta se realizará el último domingo del mes de abril siguiente a la elección nacional de corporaciones públicas territoriales, y su período se inicia el primero de julio del mismo año y tendrá el mismo lapso de las Corporaciones Públicas, finalizando el 30 de Junio, del año de elección de los nuevos dignatarios.

**Parágrafo 1.** Cuando sin justa causa no se efectúe la elección dentro de los términos legales la autoridad competente podrá imponer una sanción y fijar un nuevo plazo para la elección de dignatarios cuyo incumplimiento acarree la cancelación del registro de personería jurídica.

**Parágrafo 2.** La Asamblea general de afiliados y/o integrantes de las Comisiones de trabajo y empresarial, prorrogaran por un año mas la directiva de la Comisión de trabajo, en el evento que no se efectúen dichas reuniones se entenderán prorrogados las respectivas Comisiones.

**ARTÍCULO 84. ORGANOS NOMINADORES.-**

Los Dignatarios de la Junta serán elegidos por los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea General.
  - a) ADMINISTRADOR, Suplente.
  - b) Coordinador de la Comisión de Finanzas
  - c) Secretario y suplente
  - d) Fiscal y Suplente
  - e) Conciliadores
  - f) Coordinadores de las Comisiones de Trabajo
  - g) Delegados a la Asociación
- 2.- Comisiones de Trabajo
  - a) Coordinadores de su respectiva Comisión
- 3.- Comisiones Empresariales
  - a) Coordinadores de su respectiva Comisión

**ARTÍCULO 85. TRIBUNAL DE GARANTÍAS.** Ley 743/02 Art. 31 Parágrafo 1.

Quince (15) días antes de la elección de Dignatarios, en Junta Directiva y con quórum decisorio, se designara un Tribunal de Garantías, integrado por tres (3) afiliados, quienes no deben ser Dignatarios ni aspirar a cargos en las elecciones en curso.

**ARTÍCULO 86. FUNCIONES DEL TRIBUNAL DE GARANTIAS.**

- Garantizar el pleno acceso a la afiliación de las personas interesadas en pertenecer al organismo comunal.
- Con el secretario organizar y disponer todo lo necesario, como sitio y logística para la realización de las elecciones y su respectiva divulgación.
- Garantizar la plena disposición de las urnas para las elecciones.
- Verificar el buen desarrollo de la elección.
- Firmar el acta correspondiente a la elección de dignatarios.

**CAPITULO XIV**

**DE LA ELECCION DE DIRECTIVA, FISCAL, CONCILIADORES Y DELEGADOS**

**ARTÍCULO 87. NOMINACIÓN DE CANDIDATOS.** Ley 743/02 Art. 18 Parágrafo 2

Para garantizar el carácter democrático de la estructura interna y el funcionamiento de la Junta de Vivienda Comunitaria, la postulación a cargos será por el sistema de planchas y la asignación por cuociente electoral.

**Parágrafo.** Ningún afiliado podrá aspirar en más de una plancha . Será válida la que lleve su firma. Si firma más de una plancha, invalidará su aspiración.

**ARTÍCULO 88. SISTEMA DE ELECCIÓN DE DIGNATARIOS.**

La votación será secreta en tarjetones divididos en bloques a saber:

Directivos

Fiscal

Conciliadores

Coordinadores de las Comisiones de Trabajo.

Delegados a la Asociación

Se ubicará una mesa de votación por cada trescientos (300) afiliados.

Los votos se depositaran en una urna ubicada en cada mesa de votación destinada para tal fin.

**ARTÍCULO 89. ASIGNACIÓN DE CARGOS.**

Los cargos se asignarán por separado, aplicando el cuociente a cada bloque; el cuociente se aplicará de arriba hacia abajo al cargo correspondiente cuando la postulación se ha hecho por el sistema de planchas.

**ARTICULO 90. SISTEMA DE ELECCION.**

**A. DIRECTA.**

La Junta de Vivienda Comunitaria acoge como sistema de elección, la elección Directa, ésta se llevara a cabo en la fecha estipulada, en el horario de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

La candidatización se hará por PLANCHAS

**ARTICULO 91. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION.-**

Durante el proceso de inscripción se observaran las siguientes reglas:

**1- PLAZO.-** El plazo para la inscripción de planchas será desde la fecha de la convocatoria hasta dos días antes de la elección y el cierre de la inscripción hasta las 8:00 P.M.

**2- CONTENIDO.-**

**2.1. PLANCHAS.** Las planchas deberán contener:

- Los nombres y apellidos de los candidatos antecedida de los cargos en el orden del numeral 1 del artículo 70 de los presentes estatutos.
- La identificación y firma de los candidatos.
- La dirección y teléfono de los aspirantes.
- El nombre y la firma de quienes inscriben la plancha.
- Nombre y firma de los jurados.

**ARTICULO 92. PRESENTACION.** Las planchas deberán presentarse por no menos de dos (2) afiliados ante el Secretario de la Junta. Cuando ello no fuere posible se hará ante la Comisión Conciliadora o el Fiscal.

Según el orden de presentación las planchas llevaran los números 1, 2, 3 y así sucesivamente.

Las planchas podrán ser modificadas solamente por quienes las inscribieron, desde su inscripción hasta la hora del cierre de inscripción.

**ARTICULO 93. PROCEDIMIENTO DE ELECCION** - Durante el proceso de elección se observaran las siguientes reglas:

- a) **NUMERO DE MESAS.-** Las mesas se ubicaran en el sitio previamente determinado por la Directiva y en razón de una (1) mesa por cada trescientos (300) afiliados, en cada mesa se fijara una lista a la vista del publico donde figuren los nombres de los afiliados que pueden votar en ella. Cerca de las mesas y en sitio visible se fijaran las planchas inscritas.
- b) **NUMERO DE URNAS.-** Se ubicara una (1) urna para cada mesa de votación
- c) **JURADOS-** Cada plancha tendrá derecho a designar un jurado por cada mesa de votación instalada. La urna se mostrará al publico comprobando que esta vacía y posteriormente se sellará.
- d) El afiliado se identificara con su documento de identidad. El jurado verificara que esta afiliado, lo anotara en el registro de votantes y le proporcionara una papeleta o tarjetón comunal. en la cual el votante marcara el Número de la plancha por la que prefiera votar, en un cubicalo que para tal efecto se ubicara junto a la mesa de votación.
- e) **ESCRUTINIO PARCIAL.-** Cerrada la votación los jurados compararan el numero de votos depositados en la urna. Si el resultado es igual o inferior al número de votantes, se continuara con la operación siguiente. Si el número de votos es superior al número de votantes se escogerán al azar los votos sobrantes y se destruirán sin leer el contenido.

- f) En segundo término se leen los votos y se separan por cada bloque, votos en blanco, votos nulos y votos sin marcar.

Contada la votación por cada plancha se consignaran los resultados en letras y números en acta escrita por los jurados y refrendada por el tribunal de garantías.

- g) **ESCRUTINIO GENERAL.**- Con las actas correspondientes los Presidentes de mesa harán la suma general y consignaran los datos en una Acta suscrita por ellos y el tribunal de garantías.

- h) **RESULTADO DE LA ELECCION.**- Si solo se inscribe una plancha, a ella corresponderán todos los cargos.

Si se inscriben dos o mas planchas, para la adjudicación de los cargos se aplicará el sistema de cuociente electoral.

- i) **CUOCIENTE ELECTORAL.**- Es el resultado de dividir el numero de votos validos (votos por planchas mas votos en blanco) por el número de cargos a proveer de acuerdo al bloque respectivo.

- j) **PROCEDIMIENTO.**- Obtenido este resultado se dividirá el número de votos emitidos por cada plancha por el cuociente electoral dando como resultado el número de cargos que corresponden a cada plancha, se asignaran los cargos por cuociente y si queda algún cargo por proveer se le asignara a la plancha que tenga el mayor residuo. Los cargos de Directivos se asignarán en orden descendente así: Administrador, Coordinador de la Comisión de Finanzas, Secretario.

#### **ARTICULO 94. VALIDEZ DE LA ELECCION.-**

La elección será valida, si la suma total de votos por las planchas mas los votos en blanco, es igual o superior al 51% por ciento del total de afiliados.

#### **ARTICULO 95 . ELECCION DE DIGNATARIOS POR DERECHO PROPIO**

Esta elección procede cuando se ha agotado el procedimiento del quórum supletorio y como excepción al mismo, conforme al artículo 29, literales a), b), c), y e) del numeral 7 de la Ley 743 de 2.002, y el quórum decisorio se instalará validamente solo con la presencia de por los menos la mitad más uno de la asamblea de afiliados.

El sistema, **procedimiento y validez de la elección** será el mismo que para la postulación de cargos por el sistema de **Planchas** en forma Directa o en Asamblea y la asignación por cuociente electoral, si es una plancha, a ella corresponderá todos los cargos.

La elección será valida, si la suma total de votos por las planchas mas los votos en blanco, es igual o superior a la mitad más uno ( $1/2 + 1$ ) del total de los afiliados.

#### **ARTICULO 96. ELECCION O PROVISION DE CARGOS EN ASAMBLEA**

En primer término se debe proceder a instalar la Asamblea por el Administrador de la Junta si este es candidato o es cuestionado, se procede a elegir un Presidente de Asamblea Ad Hoc, el cual no podrá ser candidato. Actuara como Secretario el mismo de la Junta o en su defecto el Administrador o la Asamblea designará un Secretario Ad hoc.

**Parágrafo:** En el transcurso del periodo cuando se trate de proveer cargos hasta de cuatro (4) Dignatarios se utilizara el sistema de Asamblea y la candidatización será en forma de plancha :

El Presidente de la Asamblea anuncia públicamente la verificación de la(s) renuncia(s) de el o los cargo (s) vacante(s), escrita(s) o verbal(es) de manera irrevocable, y se abren las postulaciones de los candidatos para proveer los cargos.

- a) Cuando se postulen dos o mas candidatos, la votación será secreta en papeletas blancas o tarjetón comunal, las cuales contendrán el cargo y el nombre del candidato, si solo se postula, una plancha podrá hacerse votación publica, consignando en el acta el resultado de la elección.

## CAPITULO XV

### LIBROS

**ARTICULO 97:** Además de los que autorice la Asamblea y los que señalen los reglamentos de los Comités Empresariales. La Junta de Vivienda Comunitaria está obligada a llevar los siguientes libros debidamente registrados:

- a) De registro de familias afiliadas
- b) De actas de Asamblea y Junta Directiva
- c) De Tesorería
- d) De Inventarios

**ARTICULO 98. LIBRO DE REGISTRO DE FAMILIAS AFILIADAS:** En este libro deben anotarse los apellidos de las familias afiliadas, los nombres completos, identificación y dirección de cada uno de sus integrantes, los lazos de parentesco, el nombre del representante y del suplente, así como las sanciones de suspensión de desafiliación.

**ARTICULO 99. LIBRO DE ACTAS DE REUNIONES DE ASAMBLEA Y DIRECTIVA:** En este libro se dejará constancia de los hechos más importantes de cada reunión y de las decisiones que en ellas se tomen.

A cada reunión debe corresponder un acta, la cual debe contener cuando menos, los siguientes puntos:

- a) Número de acta
  - b) Identificación si es ordinaria o extraordinaria
  - c) Lugar y fecha de reunión
  - d) Determinación de quienes ordenaron la convocatoria o si está por derecho propio.
  - e) Número de asistentes y número de miembros que componen la Asamblea o Directiva si es el caso.
  - f) Nombres del Presidente y Secretario de la reunión
- 11



g) Orden del día aprobado.

h) Desarrollo del orden del día, posiciones adoptadas, indicando en caso el número de votos.

i) Firma al Presidente y Secretario de la reunión.

**ARTICULO 100. LIBRO DE TESORERÍA:** En este libro se harán los registros de los dineros que ingresen a la Junta de Vivienda Comunitaria por cualquier concepto, excepto los relacionados con las actividades de Economía Social que tendrán su propio sistema contable, el libro constará de dos partes: caja y bancos, cada uno con las siguientes columnas: fecha, razón o detalle, entradas, salidas y saldo.

Adicionalmente la Junta llevará libros auxiliares donde se anotarán los aportes y cuotas de capital pagadas por las familias afiliadas.

**ARTICULO 101. LIBRO DE INVENTARIOS:** En este libro se registrará con exactitud y detalle los bienes que posea la Junta de Vivienda Comunitaria y el valor de los mismos.

**ARTICULO 102. REGISTRO:** Los libros de la Junta de Vivienda Comunitaria, deberán ser presentados ante la Secretaría de Bienestar Social y Gestión Comunitaria, entidad que los registrará gratuitamente.

**ARTICULO 103. OBLIGACIONES ADICIONALES:** La Junta de Vivienda Comunitaria está obligada a llevar los libros contables que prescriban las normas legales sobre autoconstrucción y a registrarlos donde se indique.

En tal caso, la Junta estará obligada a llevar los libros señalados en los artículos 90 y 91 de los estatutos.

**ARTICULO 104. REEMPLAZO DE LIBROS:** Los libros podrán reemplazarse y registrarse por los siguientes motivos:

- a) Utilización total
- b) Extravío o hurto
- c) Deterioro
- d) Retención
- e) Exceso de enmendaduras

Para el caso del literal A, bastará con presentar el libro nuevo, donde se seguirán haciendo los registros.

Si los casos de los literales C y E en el nuevo libro deben aparecer asentados los datos ciertos, refrendados con la firma del fiscal.

En el caso del literal B, se anexará copia del respectivo denuncia.

Para el caso del literal D, copia del fallo del Comité Conciliador de la Asociación en el cual conste la sanción al afiliado retenedor.

## CAPITULO XVI

### DEL REGIMEN ECONOMICO Y FISCAL

**ARTÍCULO 105. PATRIMONIO.** Ley 743/02 Arts. 51 al 55.

El patrimonio de la Junta está constituido por todos los bienes muebles e inmuebles que ingresen legalmente por concepto de contribuciones, auxilios, aportes, donaciones y las que provengan de cualquier actividad u operación lícita que efectúe.

**Parágrafo.** El patrimonio de la Junta no pertenece ni en todo ni en parte a ninguno de los afiliados. Su uso, usufructo, administración y destino se acordará colectivamente en la Junta, de conformidad con sus estatutos.

**ARTICULO 106.** Los recursos oficiales que ingresen a la Junta para la realización de obras, prestación de servicio o desarrollo de convenios, no ingresarán a su patrimonio y el importe de los mismos se manejará contablemente en rubro especial.

**ARTICULO 107.** Los recursos de la Junta que no tengan destinación específica se invertirán de acuerdo a lo que determinen los estatutos y la asamblea general.

**ARTICULO 108.** A los bienes, beneficios y servicios administrados por la Junta tendrán acceso todos los miembros de la comunidad y los miembros activos y sus familias, de conformidad con sus estatutos y reglamentos.

**ARTICULO 109.** Conforme al Art. 141 de la Ley 136 de 1994, la Junta podrá vincularse al desarrollo y mejoramiento municipal, mediante su participación en el ejercicio de sus funciones, la prestación de servicios, o la ejecución de obras públicas a cargo de administración central o descentralizada.

**ARTÍCULO 110. PRESUPUESTO.** Ley 743/02 Art. 57. Dcto. 2350/03 Parágrafo Art. 27

La Junta en materia contable aplicará los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y en lo que corresponde a su naturaleza, las disposiciones del Decreto 2649 de 1993 y demás normas que lo modifique; igualmente elaborará su presupuesto de ingresos y de gastos e inversiones para un período anual, el cual debe ser aprobado por la asamblea general y del que formará parte el presupuesto de empresas de economía social que les pertenezcan. Sin embargo, la ordenación del gasto y la responsabilidad del sistema de contabilidad presupuestal recaen sobre los representantes legales de estas empresas.

## CAPITULO XVII

### DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

**ARTICULO 111.** Ley 743/02 Arts. 58 al 61 La Junta se disolverá por mandato legal, previo debido proceso o por decisión de sus miembros.

Disuelta la Junta por mandato legal, la entidad gubernamental competente nombrará un liquidador y depositario de los bienes.

**ARTICULO 112.** La disolución decretada por la misma Junta requiere para su validez la aprobación de la entidad gubernamental competente.

21

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA  
BRISAS DE LAS PALMAS- COMUNA 18  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

En el mismo acto en el que la Junta apruebe su disolución, nombrará un liquidador, o en su defecto lo será el último representante legal inscrito.

**ARTICULO 113.** Con cargo al patrimonio de la Junta, el liquidador publicará tres avisos en un periódico de amplia circulación nacional, dejando entre uno y otro un lapso de quince días, en los cuales se informará a la ciudadanía sobre el proceso de liquidación, instando a los acreedores a hacer valer sus derechos.

**ARTICULO 114.** Quince (15) días después de la publicación del último aviso, se procederá a la liquidación en la siguiente forma: en primer lugar se reintegrarán al Estado los recursos oficiales, y en segundo lugar se pagarán las obligaciones contraídas con terceros observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos.

Si cumplido lo anterior, queda un remanente del activo patrimonial, éste pasará a la Junta de vivienda comunitaria o junta de acción comunal que se establezca en los estatutos, al de grado superior dentro de su radio de acción o en su defecto al organismo gubernamental de desarrollo comunitario existente en el lugar.

Los presentes Estatutos fueron aprobados en Asamblea General realizada durante el día MAYO 9 DE 2004 y sancionados mediante Resolución No. \_\_\_\_\_ de la Secretaria de Desarrollo Territorial y Bienestar Social.

*Dolly Lopez R.*  
**DOLLY LOPEZ RAMIREZ**  
Presidente de la Asamblea  
c.e. 31' 966. 700 cali

*Miralba Gómez*  
**MIRALBA GOMEZ**  
Secretario de la Asamblea  
cc 31538939 de Jamundi

11