

Enero 16 de 2000.

187

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II

CAPITULO I

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

ARTICULO 1. **DENOMINACION:** La entidad regulada por estos ESTATUTOS se denomina JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA EL ENCANTO II del municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca.

ARTICULO 2. **NATURALEZA:** Esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA es una ASOCIACION 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 es el municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca.

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

El terreno está ubicado en _____, municipio de Cali, adquirido mediante _____, No. _____ de fecha _____ y tiene los siguientes linderos: _____ otorgada en la Notaría _____ del municipio de _____

ARTICULO 5. **DURACION:** Esta JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA durará 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 soluciones de vivienda para cada una de las familias afiliadas.

B) Procurar una vinculación de Entidades Oficiales, Semioficiales y Privadas en la organización, Asesoría Planeación y Ejecución del programa de vivienda.

2
188

EL ENCANTO II.

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) Igualdad 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 número 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 de 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 no inferiores a dos (2) salarios mínimos.

3-21-19
NA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 11. IMPEDIMENTOS: Aún llenando los requisitos como cuotas de afiliación, aportes, cuotas 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 aún subsista.
- B) Cuando algunos de sus miembros haya sido sancionado por las autoridades Judiciales o Administrativas, por infracción de las leyes sobre construcción.
- C) Cuando un miembro de la familia este afiliado a otra Junta de Vivienda Comunitaria.

ARTICULO 12. INSCRIPCION: Las familias que deseen afiliarse con posteridad a la constitución de la Junta de Vivienda Comunitaria, deberán presentar su solicitud a la Directiva la cual resolverá de acuerdo a la conveniencia y la 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 al secretario la inclusión de la familia en el libro de registro.
- c) El cupo posterior de afiliados no podrá exceder de 50 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 100 familias afiliadas.

4
10
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II

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

- A) Participar y opinar en las deliberaciones y decisiones de la asamblea y demás órganos de los cuales haga parte de su representante.
- B) Elegir y ser elegido su representante para desempeñar cargos en la Junta de Vivienda Comunitaria o en representación suya.
- C) Fiscalizar la gestión de la Junta de Vivienda Comunitaria mediante el examen de libros o documentos, o solicitando informes a cualquier directivo o 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, reglamentos, los órganos y los dignatarios de la Junta de Vivienda Comunitaria 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 determine.
- E) Cumplir con las cuotas de trabajo que se establezcan.

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

5 200
115
Enero 16 de 200

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

Las familias que así lo 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 afiliación se pierde por cualquiera de las siguientes causas:

- A) Retiro voluntario.
- B) Por sanción.

El retiro por sanción se entiende decretado cuando la asamblea apruebe el fallo del Comité y si dicho fallo está en firme.

NOTA: El fallo del Comité Conciliador queda en firme cuando se halla 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 sus cuotas conforme a las siguientes causas:

1. El plazo para el pago es de ciento veinte (120) días calendario, los cuales empezarán a regir desde el momento en que la asamblea apruebe el fallo del Comité Conciliador, en el evento de que el retiro obedezca a sanción.
2. Las cuotas del dinero se devolverán con un interés del dieciocho por ciento (18%) anual contados desde el pago por familia hasta la devolución por parte de la Junta de Vivienda Comunitaria.
3. Las cuotas de trabajo se pagarán con base en el salario mínimo legal vigente al monto del pago.
4. Las cuotas de mantenimiento o aportes no son reembolsables.

Los aportes son las sumas de dinero destinados a gastos administrativos de la Junta (papelería, planos, asesoría, etc), los cuales no son reembolsables.

5. La Junta de vivienda Comunitaria tiene derecho a deducir las deudas que la familia tenga con ella y estén causadas.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

**CAPITULO III
ORGANOS DE LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA**

ARTICULO 18.: Los órganos de la Junta de Vivienda Comunitaria son los siguientes:

- a) La Asamblea.
- b) La Directiva.
- c) La Fiscalía.
- d) Los Comités de trabajo.
- e) Los Comités Empresariales.
- f) El Comité Conciliador.

**CAPITULO IV
DE LA ASAMBLEA**

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

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

La orden de efectuar la convocatoria le corresponde al Administrador de la Junta de Vivienda Comunitaria. Si el administrador no ordena la convocatoria cuando se tienen hechos que deban ser conocidos por la Asamblea, podrán requerirlo por escrito el Fiscal, la Directiva, el Comité Conciliador o el diez por ciento (10%) de los representantes de las familias afiliadas.

Pasados cinco (5) días del requerimiento, si el administrador no ordena la convocatoria, lo ordenarán quienes lo requiera.

PARAGRAFO 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.

7 2375
102
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

- 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 CINCO (5) salarios mínimos mensuales. De igual manera es competencia de la Asamblea 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 número, nombre y funciones de los Comités de Trabajo.
- G) Crear los Comités Empresariales.
- H) Aprobar su reglamento interno y el de la Directiva, Comités Empresariales y Comité Conciliador.
- 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 del terreno para el Programa de Vivienda.
 - 3. Escriturar viviendas a las familias afiliadas.
 - 4. Solicitar autorización de la asamblea y permiso a la Secretaría de Bienestar Social y Gestión Comunitaria, para la venta de soluciones a terceros, si al finalizar el programa sobrarán 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 obtendrá ante la Alcaldía del municipio de Cali (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.

8 26-27
191
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

N) 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. INTEGRACION: La Directiva de la junta de Vivienda Comunitaria está integrada por:

- A) El Administrador, quien ostenta la representación legal de la Junta.
- B) El Secretario y su suplente.
- C) Los Coordinadores de los Comités de Finanzas, de obras, de Organización y Capacitación y sus suplentes.

PARAGRAFO: La Tesorería estará a cargo del Coordinador del Comité 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 CINCO (5) salarios mínimos mensuales.
- H) Nombrar provisionalmente por máximoa 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.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 30. QUORUM: La Directiva se reunirá válidamente 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**

ARTICULO 31: Los dignatarios de la Junta de Vivienda Comunitaria son:

- a) El Administrador.
- b) El Administrador Suplente.
- c) El Secretario.
- d) El Coordinador del Comité de Finanzas y su suplente
- e) Los Coordinadores de los Comités de Trabajo.
- f) Los Coordinadores de los Comités Empresariales.
- g) Los Conciliadores.
- h) El Fiscal y su suplente.
- i) Los Delegados ante la Asociación Comunal de juntas.

28-26
10
191
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

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

a) ADMINISTRADOR y SUPLENTE :

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

c) SECRETARIO, COORDINADORES DE COMITES DE TRABAJO, COORDINADORES DE COMITES EMPRESARIALES, CONCILIADORES Y DELEGADOS A LA ASOCIACION:

1. Ser representante de una de las familias afiliadas.

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

ARTICULO 34. INSCRIPCION: Los Dignatarios están obligados a solicitar su inscripción ante la Secretaría de Bienestar Social y Gestión Comunitaria, del Municipio de Cali, departamento del Valle, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a su elección.

ARTÍCULO 35. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:

1. Llevar la representación legal de la Junta de Vivienda Comunitaria.
2. Presidir las reuniones de la Directiva.
3. Ordenar la convocatoria de reuniones de Asamblea y Directiva.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

4. 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 solicitará autorizaciones previas a la Asamblea, Directiva o Comités.

5. Ejercer las siguientes atribuciones, previa autorización de la Asamblea:

a) Comprometer a la Junta de Vivienda Comunitaria en obligaciones crediticias.

b) Adquirir a nombre de la Junta de Vivienda Comunitaria el terreno para el programa de vivienda

c) Escriturar viviendas a las familias afiliadas.

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 que el permiso se solicitará a la Asamblea general y la Alcaldía Municipal.

d) Suscribir con el coordinador de finanzas y el fiscal, los cheques y demás documentos que signifiquen egresos del fondo. La Directiva determinará 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.

e) Ser el ordenador de la caja menor, cuya cuantía la establecerá la Asamblea.

f) Autorizar y suscribir por sí solo actos y contratos hasta por DOS (2) salarios mínimos mensuales.

g) Las demás que señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la Directiva o la Asamblea.

ARTICULO 36: FUNCIONES DEL COORDINADOR DEL COMITÉ DE FINANZAS:

A) Asumir la responsabilidad en el manejo y cuidado de los dineros y bienes de la Junta de Vivienda Comunitaria, excepto los correspondientes a los negocios, 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.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

Enero 16 de 2010

EL ENCANTO II

- 12 = 30
12/1
- D) Cobrar oportunamente las cuotas y aportes a cargo de las familias afiliadas y expedir los comprobantes respectivos.
 - E) Firmar con el administrador y el fiscal 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 señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la Directiva o la Asamblea.

ARTICULO 37. FUNCIONES DEL SECRETARIO:

- A) Secretariar las reuniones de la Asamblea y la Directiva.
- B) Comunicar la convocatoria a 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 Directivas.
- 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 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.

2931
13
Enero 16 de 2000

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

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

A) Fiscalizar la asociación de acuerdo a los estatutos y demás disposiciones que emanen la Asamblea.

B) Firmar conjuntamente con el Administrador y el Coordinador del Comité de Finanzas, los cheques y demás documentos que impliquen egreso de dineros o bienes.

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 del Comité de Finanzas o el empleado que se contrate bajo su responsabilidad, lleve cuidadosamente la contabilidad y conserve los comprobantes de todos los asientos.

E) Rendir informe a la Asamblea y a la Directiva sobre el manejo patrimonial de la Junta de Vivienda Comunitaria y denunciar ante el Comité Conciliador 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 COMITES DE TRABAJO:

A) Asumir la responsabilidad de la coordinación de cada uno de los comité que se conformen y a la Junta de Vivienda Comunitaria El Encanto II.

B) Revisar los libros contables de cada uno de los comités existentes, en asocio del Fiscal.

C) Informar a la Asamblea y a la Directiva en cada una de las reuniones, el estado de las labores desarrolladas, a desarrollar, y los estados financieros de cada uno de los comités.

D) Las demás que señalen la ley, los estatutos, reglamentos internos, la Directiva o la Asamblea

163
30 32
14
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 40. COORDINADORES COMITÉ EMPRESARIAL:

- A) Convocar a las reuniones del Comité, presidirlas y suscribir con el secretario las actas y correspondencia.
- B) Elegir al secretario de entre los miembros del Comité.
- C) Aprobar los gastos en la cuantía que fije la Asamblea o el Reglamento.
- D) Crear comisiones encargadas de adelantar portes de las gestiones atribuidas al comité
- E) Rendir informes de la gestión a la Directiva, a la Asamblea y el Comité Conciliador.
- F) Las demás que le asigne la Asamblea, la Directiva o el Reglamento Interno.

ARTICULO 41. LOS CONCILIADORES:

Cumplirán las funciones que se señalen en el capítulo X y las que prescriban el reglamento que apruebe la Asamblea.

CAPITULO VII DE LOS DELEGADOS A LA ASOCIACION COMUNAL DE JUNTAS

ARTICULO 42. EL NUMERO 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. El número de delegados se sujetará a las prescripciones del Artículo 44 de la Resolución Reglamentaria No. 2070 de 1987. En caso que deba ajustarse el número de delegados tal atribución le corresponde a la Directiva.

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.

Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

CAPITULO VIII DE LOS COMITES DE TRABAJO

ARTICULO 43. LOS COMITES 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 los siguientes Comités: Comité de Finanzas, Comité de Obras y Comité de Organización y Capacitación.

ARTICULO 44. LA DIRECCION de cada comité estará a cargo de un dignatario llamado Coordinador.

Los Comités se integrarán por diez (10) representantes de las familias afiliadas. En el comité de obras deben participar todas las familias asociadas.

CAPITULO IX DE LOS COMITES EMPRESARIALES

ARTICULO 45: Cada una de las empresas o actividades de economía social de la Junta de Vivienda Comunitaria estará dirigida por un Comité Empresarial.

ARTICULO 46. FUNCIONES:

- a) Tomar las decisiones empresariales de especial importancia en el giro del negocio.
- b) Designar al gerente, al auditor y demás empleados que estime necesarios, fijar sus funciones y remuneraciones. Los contratos de trabajo los firmará el gerente.
- c) Determinar la posición de utilidades de cada ejercicio fiscal, se le entregarán a la tesorería de la Junta de Vivienda Comunitaria y la que se destinará para recapitalización de la empresa.

Para el ejercicio de sus funciones, cada Comité Empresarial elaborará su reglamento, que será sometido a aprobación de la Asamblea.

167-32-16
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 47. REPRESENTACION: La representación de los negocios a actividades de economía social le corresponde al Gerente.

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

ARTICULO 48. INTEGRACION Y QUORUM: Cada Comité Empresarial estará integrado por seis (6) miembros.

El Comité se reunirá válidamente con la presencia de cuando menos la mitad más uno de sus miembros y tomará decisiones por mayoría.

Cada reunión del comité debe constar en acta suscrita por todos los presentes.

CAPITULO X DEL COMITÉ CONCILIADOR

ARTICULO 49. DEFINICION Y FUNCIONES: El comité Conciliador de la Junta de Vivienda Comunitaria es el órgano encargado porque todas y cada una de las familias afiliadas cumplan con las leyes, estatutos y reglamentos, y con las decisiones de los distintos órganos.

FUNCIONES: El comité conciliador cumplirá con las siguientes funciones:

A) Absolver las diferencias que se presenten entre los órganos, dignatarios o afiliados con ocasión del entendimiento y aplicación de las normas legales, estatutarias o reglamentarias.

B) Declarar la pérdida de la calidad de afiliado de una familia, sin que ella constituya sanción en los siguientes casos:

1. Por desaparecimiento de sus miembros.
2. Cuando uno de los miembros se afilie a otra Junta de Vivienda Comunitaria.
3. Cuando la familia por cualquier causa deje de tener miembros mayores de edad.

C) Sancionar a los afiliados o a los dignatarios.

ARTICULO 50. DIRECCION Y VACANCIA: La Dirección y Orientación de cada Comité estará a cargo de un dignatario denominado Coordinador. La dirección le corresponderá a cada conciliador por un período de seis meses y medio.

162 35
30
17
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

El Comité Conciliador estará a cargo por un número de tres (3) personas y su periodo será el estipulado por la Legislación Comunal.

Al Director del Comité le corresponde convocar las reuniones, presidirlas, repartir el trabajo en forma equitativa y suscribir la correspondencia con el Secretario.

En el evento en que falle uno o más conciliadores, la Asamblea General determinará el nombramiento de la Vacante.

ARTICULO 51. FUNCIONES Y DECISIONES:

El comité Conciliador se reunirá válidamente con la presencia de cuando menos la mitad más uno de sus miembros y tomará decisiones por mayoría.

El Comité se reunirá ordinariamente una vez mensualmente.

CAPITULO XI PERIODO Y ELECCIONES

ARTICULO 52. PERIODO: El periodo de los Directivos, Fiscal, Coordinadores y Delegados a la Asociación es el que determine el Ministerio del Interior o la Legislación Comunal.

ARTICULO 53. EPOCA DE ELECCION: Los directivos, fiscal, coordinadores y conciliadores serán elegidos según lo determine el Ministerio del Interior.

Durante el transcurso la junta podrá reemplazar sus dignatarios por el resto del mismo.

ARTICULO 54. ORGANOS NOMINADORES: Los dignatarios de la junta de Vivienda Comunitaria serán elegidos por los siguientes órganos:

A) **ASAMBLEA:** Administradores, Secretario, Coordinador del Comité de Finanzas, Fiscal, Conciliadores, miembros de los Comités Empresariales y Delegados a la Asociación.

B) **COMITÉ:** A sus coordinadores excepto el de Finanzas.

18
161
30
37
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 55. CANDIDATIZACION: Los dignatarios que deben ser elegidos por la Asamblea se candidatizarán POR EL SISTEMA NOMINAL.

Esta candidatización se regirá a las siguientes reglas:

ARTICULO 56. SISTEMA NOMINAL: Para cada uno de los cargos que deban proveer la Asamblea, el presidente de la reunión dará un plazo prudencial para que se postulen los candidatos. Cerrada la inscripción de los representantes de las familias afiliadas procederán a votar por el candidato de su preferencia. Ese mismo procedimiento se emplea para cada cargo.

Si se presentan dos o más candidatos para el mismo cargo, será válida la elección de quien obtenga el mayor número de votos. Si sólo se presenta un candidato a el corresponderá el cargo

La votación puede hacerse levantando la mano o en urnas con papeletas, votando por cada candidato, según lo determine la asamblea, al iniciar la reunión.

ARTICULO 57. VALIDÉZ DE LA ELECCION: La elección será válida si el número es igual o superior a la mitad mas uno del número de representantes que contestaron a lista al instalar la reunión.

Si se presentan dos o más candidatos para el mismo cargo, será válida la elección de quien obtenga la mayoría, si sumados todos los votos emitidos por los candidatos, incluyendo la votación en blanco, su resultado sea igual o superior a la mitad más uno del número de representantes que contestaron a la lista al instalar la reunión.

ARTICULO 58. SUPLENCIA: Junto con el administrador, la Asamblea elegirá un suplente, quien lo reemplazará en sus ausencias temporales o definitivas. El suplente del administrador será elegido por Sistema Nominal.

CAPITULO XIII ELECCION POR LOS COMITES

ARTICULO 59. CANDIDATIZACION: Los dignatarios que deben ser elegidos por los Comités se candidatizarán por el Sistema Nominal y serán elegidos por lo afiliados la respectivo comité.

19
100
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 60. SISTEMA DE ELECCION: El presidente de la reunión dará un plazo prudencial para que se postulen los candidatos. Cerrada la inscripción los representantes de las familias afiliadas al comité respectivo, procederán a votar por el candidato de su preferencia.

ARTICULO 61. VALIDEZ DE LA ELECCION: La elección será válida si el número de votos es igual o superior a la mitad mas uno del número de representantes que contestaron a lista al instaurar la reunión.

CAPITULO XIV REGIMEN CONCILIADOR Y DISCIPLINARIO

ARTICULO 62: Cuando surjan discrepancias entre los órganos dignatarios o afiliadas sobre la competencia o interpretaciones de las normas legales, estatutarias o reglamentadas, el Comité Conciliador resolverá la controversia y sus decisiones serán obligatorias.

Cualquiera de las partes en conflicto podrá acudir al Comité, el-cual dirá las razones de las partes y decidirá definitivamente.

ARTICULO 63. CAUSALES DE SANCION: 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 las jornadas de trabajo.

f) Cuando el representante o su suplente dejen de concurrir, sin justa causa a (2) o más reuniones de los organismos de la Junta de los cuales forman parte.

38-38
20

Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 64. CLASE DE SANCION: Según la gravedad de la falta y las modalidades del hecho, el Comité Conciliador puede imponer las siguientes sanciones:

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

ARTICULO 65. EFECTOS DE LA SUSPENSION: las familias suspendidas no podrán ejercer los derechos que en su favor establecen las normas estatutarias y reglamentarias, y no se tendrán en cuenta para efecto el quorum 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 66. EFECTOS DE LA DESAFILIACION: 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 trabajos.~~ La Directiva resolverá libremente si la acepta o la rechaza.

ARTICULO 67. MULTAS: El cumplimiento de obligaciones distintas a las económicas o a las cuotas de trabajo podrán dar lugar a sanciones de multas por cada vez.

El monto de las multas no será superior a la suma de dos (2) días de salario mínimo, deberán cancelarse dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes.

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



Enero 16 de 2000

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 68. INTERESES MORATORIOS: 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.

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 desaplicación.

ARTICULO 69. 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 deban 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.

ARTICULO 70: La sanción de pagos de intereses moratorios no requiere de declaración del Comité Conciliador; se genera automáticamente por el retraso en los pagos y se cobrará por el coordinador del Comité de Finanzas.

ARTICULO 71. PERDIDA DE LA CALIDAD DE DIGNATARIO: Los dignatarios de la Junta de Vivienda Comunitaria podrán ser sancionados con la pérdida de su calidad de tales cuando incurran en las causales de sanción contempladas en el Artículo 63.

ARTICULO 72. PROCEDIMIENTO: Con bases en las quejas de los representantes, de los dignatarios o por conocimiento directo del mismo Comité Conciliador, se seguirá el siguiente procedimiento:

A la residencia que tenga registrada la familia en el libro respectivo, el Comité Conciliador le remitirá por escrito un pliego de cargos, en el cual constarán los hechos que se atribuyen. Las pruebas que obran en su contra y la mención de las normas legales estatutarias o reglamentarias o las decisiones de los órganos que se estimen violadas.

En este mismo pliego de cargos se fijará fecha y hora para que la familia inculpada rinda sus descargos y presente o solicite la práctica de pruebas.

40
22 38
174

Enero 16 de 2000

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

B) La rendición de descargos puede hacerse verbalmente o por escrito. Si se hace verbalmente se levantará un acta suscrita por el representante de la familia inculpada, el Conciliador que recepcione la declaración y el Secretario.

C) La fecha y hora para que rindan los descargos será de los tres (3) a cinco(5) días siguientes a la entrega del pliego.

D) Si la familia inculpada solicita la práctica de pruebas, ésta se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

E) La no presentación de descargos se apreciará como un indicio grave contra la familia inculpada.

F) Las decisiones del Comité Conciliador que llamarán fallos, se tomarán por mayoría.

G) El comité conciliador deberá fallar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de la queja o a la fecha en la que tenga conocimiento del hecho investigado.

ARTICULO 73. CONSULTA: Los fallos del Comité Conciliador por los cuales se determinen la suspensión o desafiliación de una familia deberá consultarse con la Asamblea, para lo cual el Comité Conciliador por derecho propio podrá convocarla.

Reunida la Asamblea sin o con la asistencia del representante de la familia afectada y de ser el caso su grupo familiar, el Comité Conciliador hará un relato de lo sucedido. A continuación la asamblea procederá a decidir si aprueba o imprueba la sanción.

La Asamblea no podrá recomendar sanción distinta a la que haya dispuesto el Comité Conciliador. Si no aprueba la sanción se ordenará el archivo de la actuación.

Si la Asamblea, por causas de su directa responsabilidad, no se reúne, el fallo del Comité Conciliador quedará confirmado.

ARTICULO 74. NOTIFICACION: Surtido el trámite del Artículo anterior cuando fuere el caso, el fallo del Comité Conciliador, se le notificará al representante de la familia afectada. En la notificación se le hará saber que contra el fallo proceden los recursos de reposición y apelación, los cuales deben interponerse por escrito ante el mismo Comité Conciliador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de los auto. El recurso de apelación puede interponerse en subsidio del de reposición, pues si el Comité Conciliador no accede a las pretensiones se

23 =41
39
173
Enero 16 de 200

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

reconsiderara por el superior de éste.

ARTICULO 75. EFECTIVIDAD DE LA SANCIONES: Las sanciones de suspensión y desafiliación solamente se harán efectivas cuando se resuevan los recaudos que se interpongan. Si no se interponen recursos, se aplicará al cabo de seis (6) días hábiles siguientes a la notificación. Las demás sanciones tendrán efectos inmediatos.

ARTICULO 76. RECURSOS: Los recursos tienen por objeto que se modifique, aclare, adicione o revoque el fallo del Comité Conciliador.

En el escrito de los recursos deben expresarse las razones en que se basa la familia petitionaria para que se acceda a su solicitud. Los recursos solamente pueden presentarse por el representante de la familia afectada o por su apoderado.

ARTICULO 77: Corresponde al Comité Conciliador de la Junta de Vivienda Comunitaria resolver el recurso de reposición, el cual no requiere ser consultado a la Asamblea.

El Comité Conciliador de la Junta de Vivienda Comunitaria concederá el recurso de apelación que se solicite, siempre que se haya interpuesto oportunamente por escrito y con observancia en el Artículo 76.

El recurso de apelación se remitirá al Comité Conciliador de la Asociación o en su defecto a la Secretaría de Bienestar Social y Gestión Comunitaria.

ARTICULO 78. RECUSACION: Los conciliadores podrán ser recusados o declarase impedidos para participar en algun asunto de Régimen Conciliador o Disciplinario, cuando se encuentren en una cualquiera de las siguientes situaciones con respecto a las partes:

- a) Por amistad.
- b) Por enemistad.
- c) Por parentesco, matrimonio o concubinato.

El recurso de dimensión o recusación se presentará ante la Directiva, quienes determinarán si se acepta o no. Si se encuentran probadas las causales, se nombrará un

24
42
\$0
172
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II

conciliador AD-HOC para ese caso particular.

El parentesco se limitará a lo señalado en el Artículo 33 de los estatutos.

ARTICULO 79. INCULPACION: Si el Régimen Disciplinario se adelanta contra la familia de la cual el Conciliador es su representante o directamente contra él en su condición de dignatario, igualmente la Directiva designará un conciliador AD-HOC.

CAPITULO XV IMPUGNACIONES

ARTICULO 80. COMPETENCIA: Las decisiones de los órganos y la elección de dignatarios de la Junta de Vivienda Comunitaria podrán demandarse ante el Comité Conciliador de la Asociación Comunal de Juntas a la cual esté afiliada o en su defecto ante la Secretaría de Bienestar Social y Gestión Comunitaria.

ARTICULO 81. CAUSALES: Las decisiones de los órganos y la elección de dignatarios son impugnables por violación de las normas legales, estatutarias o reglamentarias.

Adicionalmente las elecciones de dignatarios podrán impugnarse por las siguientes causas:

- a) Cuando la elección se haga por procedimientos distintos a los previstos estatutos.
- b) Cuando al momento de la elección los candidatos elegidos no reúnan los requisitos.

ARTICULO 82. CALIDAD Y NUMERO DE DEMANDANTES: los demandantes deben tener la calidad de representantes de las familias afiliadas.

El mínimo de representantes para demandar es de cinco (5) representantes de las familias afiliadas.

ARTICULO 83. CONTENIDO DE LA DEMANDA: La demanda de impugnación debe contener por lo menos lo siguiente:

- a) Un relato cronológico de los hechos.

97 43
25
Enero 16 de 2000.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

- b) Descripción de la causal de impugnación mencionando las normas legales estatutarias que se estimen violadas.
- c) Dirección para notificaciones de demandantes y demandados.
- d) Nombre e identificación de los demandantes y familias a las que representen.
- e) Firmas de los demandantes. Además de lo anterior la demanda debe ir acompañada de los siguientes anexos:
- f) Copia del acta que contiene la decisión que se demande o manifestación de que no les fue entregada por el Secretario.
- g) Certificado expedido por el Secretario donde conste la condición de representantes por parte de los demandados o manifestación de la negativa del Secretario a expedirla.

ARTICULO 84. PLAZO PARA DEMANDAR: La demanda deberá presentarse dentro de un término no superior a los diez (10) días hábiles siguientes a la decisión que se impugne.

ARTICULO 85. PRESENTACION DE LA DEMANDA: La demanda deberá ser presentada personalmente por todos los que la suscriben ante la autoridad competente para conocer de ella o ante el Profesional Universitario del C.A.L.I., quienes luego la remitirán a quien deba resolverla.

ARTICULO 86. EFECTOS DE LA DEMANDA: La sola presentación de la demanda no invalida las decisiones que se impugnen, las cuales se consideran válidas hasta cuando se declare su nulidad.

CAPITULO XVI LIBRO Y SELLOS

ARTICULO 87: 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:

92-111
170 26
Enero 16 de 200

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II

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

ARTICULO 88. LIBRO DE REGISTRO DE LAS 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 el del suplente, así como las sanciones de suspensión o desafiliación.

ARTICULO 89. 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 una acta, lo cual debe contener cuando menos, los siguientes puntos:

- a) Número de acta.
- b) Identificación si es ordinaria o extraordinaria.
- c) Lugar y fecha de la 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.
- g) Orden del día aprobado.
- h) Desarrollo del orden del día, posiciones adoptadas, indicando en caso el número de votos.
- i) Firma del Presidente y Secretario de la reunión.

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

ARTICULO 90. LIBRO DE TESORERIA: En este libro se harán los registros de los libros 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 91. 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 92. 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 93. OBLIGACIONES ADICIONALES: La Junta de Vivienda Comunitaria está obligada a llevar los libros contable 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 estos estatutos.

ARTICULO 94. 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, referidos con la firma del fiscal.

En el caso de los literales B) se anexará copia del respectivo denuncia.

168
Enero 16 de 2000

JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

Para el caso del literal J) copia del fallo del Comité conciliador en el cual conste la sanción al afiliado retenedor.

ARTICULO 95. SELLOS: La junta de Vivienda Comunitaria deberá llevar los siguientes sellos debidamente registrados:

- a) Presidente.
- b) Tesorero.
- c) Secretario.
- d) Fiscal.
- e) Revisor fiscal.

Los sellos podrán reemplazarse por las causales descritas en los literales B, C, D y E del Artículo anterior.

CAPITULO XVII DEL PATRIMONIO

ARTICULO 96: El Activo del patrimonio de la Junta de Vivienda Comunitaria está constituido por todos los bienes que ingresen por concepto de contribuciones, auxilios, aportes, cuotas, donaciones y los que provengan de cualquier actividad u operación.

El patrimonio de la Junta de Vivienda Comunitaria no pertenece a ninguna de las familias afiliadas.

ARTICULO 97: Los auxilios de los Aportes oficiales que reciba la Junta de Vivienda Comunitaria para obras destinadas para uso público o fiscal, no ingresará a su patrimonio y se registrarán contablemente en rublos especiales.

ARTICULO 98: Los auxilios de los Aportes oficiales destinados a obras varias será de competencia de la Asamblea.

CAPITULO XVIII DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 99: Además de lo que dispongan estos estatutos y la normas legales comunales, la Junta de Vivienda Comunitaria deberá observar las disposiciones que regulen las actividades de construcción y autoconstrucción.

167 C9 45-119

Enero 16 de 2000.

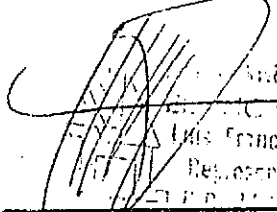
JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA

EL ENCANTO II.

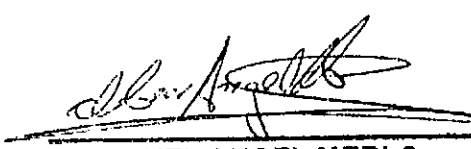
ARTICULO 100: La disolución y liquidación de la Junta de Vivienda Comunitaria se sujetará a lo señalado por el Capítulo VIII del Decreto 1930 de 1979.

En el caso de las obligaciones con terceros, las familias afiliadas tienen derecho a que con el remanente patrimonio se les cancele sus cuotas de capital y de trabajo, cuando la Junta se disuelva antes de la conclusión del programa.

Estos Estatutos fueron aprobados en reunión de Asamblea celebrada en Cali, Valle el día 16 de Enero del 2000.


Asistente Social
CALLE 100 No. 2
Luis Francisco Tenorio
Representante Legal
CALLE 100 No. 2 Cali

LUIS FRANCISCO TENORIO C.
Presidente Asamblea



MIGUEL ANGEL MERLO
Secretario Asamblea