

ESTATUTOS

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA VISTA HERMOSA

CAPÍTULO I

Artículo 1. Denominación: la entidad regulada por estos Estatutos se denomina **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA “VISTA HERMOSA”**, que en adelante podrá nombrarse como **LA ASOCIACIÓN**.

Artículo 2. Naturaleza: La **ASOCIACIÓN**, es una organización popular de vivienda de economía solidaria, constituida como entidad sin ánimo de lucro e integrada por las familias que voluntariamente se afilien a ella.

Artículo 3. Domicilio: Para los efectos legales, el domicilio de la **ASOCIACIÓN** es el municipio de San Pedro de los Milagros, Departamento de Antioquia.

Artículo 4. Territorio: El territorio dentro del cual la **ASOCIACIÓN** desarrolla su programa de vivienda, está ubicado en el Municipio de San Pedro De los Milagros, departamento de Antioquia.

Artículo 5. Duración: la **ASOCIACIÓN**, tendrá una duración de nueve (9) años contados a partir de su constitución, o antes si termina su programa de vivienda, luego del cual la asamblea resolverá si la disuelve o liquida.

CAPÍTULO II

FINALIDAD, OBJETIVOS, ACTIVIDADES, PRINCIPIOS Y PROHIBICIONES

Artículo 6. Finalidades: Son finalidades de la **ASOCIACIÓN**:

- A. Organizar, vincular y capacitar a las familias asociadas para que con la unión de sus esfuerzos y recursos puedan alcanzar un nivel de vida adecuado a la dignidad humana.
- B. Desarrollar programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.
- C. Establecer planes y programas para el cumplimiento de sus objetivos.

Artículo 7. OBJETIVOS: Los objetivos de la **ASOCIACIÓN** son los siguientes:

- A. Construir las soluciones de vivienda para cada una de las familias asociadas y demás interesadas en el programa de vivienda a realizar, contratando el desarrollo constructivo, tanto de las viviendas como las demás obras de infraestructura relacionadas con el proyecto, para lo cual podrá pactar con la empresa constructora, el pago por la ejecución de las obras con parte del lote donde se desarrolla el proyecto, efectuando la transferencia del inmueble a título de dación en pago.
- B. Procurar la vinculación de entidades oficiales, semioficiales y privadas en la organización, asesoría, planeación y ejecución del programa de vivienda, que tengan injerencia directa en el desarrollo de estos proyectos.
- C. Desarrollar todos aquellos proyectos complementarios que permitan elevar la calidad de vida de los asociados, teniendo como principio la participación y la acción mancomunada de los asociados.
- D. Ubicar todos los afiliados en igualdad de derechos ante la ley y procurar que los beneficios socio-económicos alcanzados tengan plena vigencia hacia los objetivos propuestos en los estatutos.
- E. Trabajar en forma asociativa a través del sistema de autogestión con el propósito de obtener vivienda para sus integrantes dentro de un marco de concepción urbanística adecuada.
- F. Construir, reparar o remodelar vivienda de interés social de sus asociados o de terceras personas no asociadas a la entidad.

Artículo 8. Actividades: Para cumplir con su objeto, LA ASOCIACION podrá desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

- A. Tramitar ante la autoridades municipales, departamentales y nacionales, las autorizaciones y prestaciones de servicios públicos, necesarios para desarrollar las distintas etapas de su programa de vivienda.
- B. Llevar a cabo la construcción, reparación o remodelación de la obras de infraestructura necesarias y aprobadas por las autoridades competentes, en especial las relacionadas con vivienda de interés social tanto de sus asociados como de los no asociados, lo cual podrá efectuar a través de la empresa contratada para el desarrollo constructivo.
- C. Establecer las dependencias administrativas que sean necesarias y efectuar todo tipo de actividades pertinentes para cumplir con el objetivo general.
- D. Gestionar, tramitar y administrar los recursos producto de los créditos necesarios para el cumplimiento de su objetivo social ante las corporaciones de ahorro y vivienda, bancos cooperativas, entidades oficiales, semioficiales y personas jurídicas o naturales, con este fin podrá grabar los terrenos y bienes raíces adquiridos o construidos.
- E. Celebrar con terceros, contratos de arriendo, transferencia de inmuebles, daciones en pago, constituir contratos fiduciarios, hipotecas, comodatos precarios y demás, relacionados con el lote donde se desarrolla el proyecto, con la finalidad de cumplir con los objetivos de la Asociación.
- F. Trasferir el dominio a título oneroso de la unidades resultantes de los lotes con infraestructura de servicios básicos (energía, acueducto y alcantarillado), de viviendas o de locales comerciales, en unidades independientes o sometidos a reglamento de propiedad horizontal.
- G. Desarrollar todas las actividades tendientes al cumplimiento de su objetivo social, para lo cual podrá celebrar toda clase de contratos que garanticen la construcción de soluciones de vivienda para sus asociados.

- H. Gestionar la interventoría, y la elaboración de estudios de suelos, estructurales, arquitectónicos y demás que se requieran, así como los diseños y el registro de los respectivos trámites ante la Secretaría de Planeación municipal.
- I. Percibir el pago correspondiente al lote de la unidad de vivienda cuando se trate de terceros no asociados, pudiendo con ese ingreso contribuir al pago de las responsabilidades y acreencias de la Asociación para con la constructora del proyecto.

Artículo 9. Principios: La asociación se orienta por los siguientes principios.

- A. Libertad de ingreso o retiro de las familias asociadas.
- B. Igualdad de derechos y obligaciones.
- C. Participación democrática en las deliberaciones y decisiones.
- D. Ausencia de cualquier discriminación, en especial por razones políticas partidistas, religiosas, sociales o de raza.

Artículo 10. Prohibiciones:

- A. La Asociación no podrá construir soluciones habitacionales en número superior a cuatrocientas doce viviendas (412), sin que esto implique que estará integrada por este número de miembros activos, teniendo en cuenta que los afiliados se irán desvinculando de la asociación una vez quede debidamente registrada la escritura de transferencia de la vivienda a su favor y quede perfeccionado el pago correspondiente, con lo cual la Asociación no superará los doscientos (200) afiliados activos.

CAPÍTULO III

DE LAS FAMILIAS ASOCIADAS

Artículo 11. Requisitos: Para afiliarse a la asociación, las familias deben cumplir los siguientes requisitos:

- A. Que el representante de la familia sea mayor de edad (18 años)
- B. Que ninguno de los miembros de la familia posea vivienda propia.
- C. Que los ingresos económicos del grupo familiar sean inferiores a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes SMMLV.
- D. Que la Junta Directiva apruebe la solicitud de ingreso del aspirante.
- E. Pagar las cuotas de afiliación inicial, y el aporte mensual establecido.
- F. Que el aspirante manifieste que acepta cumplir fiel y legalmente con los deberes y obligaciones que imponen los estatutos y disposiciones de la Asociación.

Artículo 12. Impedimentos: Aún cumpliendo los requisitos del artículo anterior, una familia no podrá afiliarse a la asociación en los siguientes casos:

- A. Cuando habiendo sido sancionado con la desafiliación a otra asociación de vivienda comunitaria, la sanción subsista.

- B. Cuando alguno de sus miembros haya sido sancionado por las autoridades judiciales o administrativas por infracción de las leyes sobre la construcción.
- C. Cuando pertenezca a otra asociación de Vivienda Comunitaria.

Artículo 13. Inscripción: Las familias que deseen afiliarse a la asociación deberán presentar su solicitud a la directiva, la cual resolverá, de acuerdo con la conveniencia y disponibilidad de cupos. Si la directiva aprueba la solicitud, deberá seguir el siguiente procedimiento:

- A. Cancelar la cuota de afiliación, asumiendo el compromiso de continuar pagando mensualmente la cuota de aportes.
- B. Cumplido lo anterior, el secretario efectuará la inclusión de la familia en el libro de registro.

Parágrafo: Los aportes que mensualmente pagan los asociados son destinados para los costos y gastos administrativos de la Asociación, por lo tanto no constituyen un ahorro para los asociados ni tienen carácter devolutivo.

Artículo 14. Número de Familias: El número de familias asociadas no podrá ser inferior a diez (10), ni superior al número de soluciones de vivienda que se proyecte construir.

La Asociación, tendrá un cupo de 412 familias asociadas, no obstante, los afiliados se irán desvinculando de la asociación una vez quede debidamente registrada la escritura de transferencia de la vivienda a su favor y quede perfeccionado el pago correspondiente, con lo cual la Asociación no superará los doscientos (200) afiliados activos.

CAPÍTULO IV

DERECHOS, DEBERES Y PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE ASOCIADO

Artículo 15. Derechos de los Asociados: Las familias asociadas tienen los siguientes derechos:

- A. Participar y opinar en las deliberaciones y decisiones de la asamblea y en los demás órganos de los cuales haga parte su representante.
- B. Elegir y ser elegido para desempeñar cargos en la asociación o en representación suya.
- C. Fiscalizar la gestión de la asociación mediante el examen de los libros y documentos, solicitando informe a cualquier dignatario.
- D. Obtener su solución de vivienda, siempre que cumpla con sus deberes, en especial con el pago de aportes y con el cierre financiero requerido para el pago total de la vivienda.
- E. Retirarse voluntariamente de la asociación.
- F. Hacer uso de los servicios de la asociación, en las condiciones establecidas por el presente estatuto.

Artículo 16. Deberes de los Asociados: Las familias asociadas deben cumplir con las obligaciones que les impongan las leyes, los estatutos y los dignatarios de la asociación, en especial las siguientes:

- A. Asistir, por medio de su representante, en forma puntual a las reuniones de los órganos de la asociación y votar con responsabilidad.
- B. Colaborar decididamente y en la medida de sus capacidades, en las campañas y programas de la asociación.
- C. Pagar cumplidamente las cuotas y aportes que se determinen por la junta directiva, la asamblea general y los presentes estatutos.
- D. Suministrar los informes que la asociación le solicite para el desenvolvimiento de sus relaciones y hacer saber cualquier cambio de domicilio o residencia.
- E. Cumplir con los compromisos que adquiera, tanto con la constructora que desarrolle el proyecto como con la entidad financiera con quien suscriba crédito hipotecario como parte del pago de su vivienda.
- F. Los demás que establezca la ley y los estatutos.

Parágrafo: Cada familia está obligada a designar a uno de sus miembros, mayor de edad (18 años), para que lo represente en las reuniones de asamblea. El representante tiene derecho a voz y voto.

Artículo 17. Pérdida de la calidad de Asociado: La Calidad de Asociado se perderá por cualquiera de las siguientes causas:

- A. Retiro voluntario debidamente tramitado
- B. Retiro por sanción
- C. Por venta del inmueble que haya adquirido en la asociación
- D. Por fallecimiento
- E. Por haberse liquidado el proyecto de vivienda al cual pertenece.

Artículo 18. Retiro Voluntario: Para el retiro voluntario el asociado debe dar aviso ante la directiva, quien tendrá un plazo máximo de quince días (15 días) hábiles para aprobarla o negarla.

Artículo 19. Retiro por Sanción: la Junta Directiva de la asociación podrá imponer la exclusión del asociado en los siguientes casos:

- A. Por infracción de la disciplina social establecida en el presente estatuto y demás decisiones de la asamblea general.
- B. Por falsedad o reticencia al presentar la información y documentación que se le exija.
- C. Por abstenerse de participar en las actividades de la asociación sin la justificación requerida.
- D. Por incumplimiento de las obligaciones económicas contraídas con la asociación o con entidades con las cuales haya realizado convenios relacionados con el pago de su vivienda.

- E. Por no tener completo el dinero acordado para el pago de su vivienda al momento de ser citado para firmar la escritura de compra venta de la misma según lo previamente convenido. No obstante, en este caso la Junta Directiva podrá ofrecerle continuar siendo asociado pero vinculado a otra etapa del Proyecto.
- F. Por violación a los deberes consagrados en los presentes estatutos o por haber sido sancionado en más de dos veces (2) con la suspensión de sus derechos.

Artículo 20. Traspaso de Derechos: en caso de fallecimiento del asociado, tendrá derecho preferencial para el traspaso de sus derechos, su cónyuge, su compañero o compañera en unión marital de hecho, y posteriormente descendientes que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 11 de estos estatutos, todo de acuerdo con las normas legales vigentes.

CAPÍTULO V

ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN

Artículo 21. Los órganos de la asociación, son los siguientes.

- A. La asamblea general
- B. La junta directiva

Artículo 22. Definición: La asamblea es la máxima autoridad de la asociación, estará integrada por los representantes de las familias asociadas.

Artículo 23. Convocatoria: La convocatoria es el llamado que se le hace a todos los representantes de las familias asociadas para que concurran a las reuniones de la asamblea. En la convocatoria se anotará el orden del día.

La orden de efectuar la convocatoria le corresponde al presidente de la asociación.

Si el presidente no ordena convocatoria cuando se presenten los hechos que deberán ser conocidos por la asamblea, podrán requerirlo por escrito la junta directiva, o el diez por ciento (10%) de los representantes de las familias asociadas.

Pasados diez días (10) de la entrega del requerimiento, si el presidente no ordena la convocatoria, la ordenarán quienes la requieran.

Parágrafo: el requerimiento escrito debe entregarse en la residencia que tenga registrada el presidente en el libro de asociados. En tal documento también debe anotarse los puntos que deben ser sometidos a consideración de la asamblea.

Artículo 24. Comunicación: corresponde al secretario de la asociación la comunicación de la convocatoria.

La comunicación se hará por medio telefónico o medios escritos, incluyendo la posibilidad de utilizar medios electrónicos idóneos tales como correos electrónicos, aplicativos como whatsapp u otros ampliamente utilizados.

La convocatoria debe ser comunicada con mínimo de diez días (10) calendario de anticipación a la fecha de la reunión.

Artículo 25. Clase de Reuniones: Las reuniones son ordinarias o extraordinarias.

Las reuniones ordinarias se celebran cada 30 días según las necesidades lo ameriten, las extraordinarias serán mínimo dos al año. (es decir cada seis meses) o cuando la asamblea sea convocada al efecto.

Parágrafo: El desarrollo de las reuniones y asambleas podrá efectuarse de manera no presencial, utilizando los medios electrónicos idóneos, bien sea para llevar a cabo las reuniones virtuales, o para entregar la información de manera virtual a los participantes y recibir electrónicamente su votación.

Artículo 26. Quórum deliberatorio: en todo caso para que la asamblea se reúna válidamente requiere de la presencia de no menos de la mitad más uno de los representantes de las familias asociadas.

CAPITULO VI

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 27. Integración: La junta directiva estará integrada por:

- A. Presidente
- B. Vicepresidente
- C. Tesorero
- D. Secretario
- E. Vocal.

Electos para periodos de dos años (2), y si la asamblea lo estipula podrán ser reelegidos.

REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA: La junta directiva se reunirá de manera ordinaria una vez al mes y la convocatoria la realizará el presidente por intermedio del secretario, mediante aviso o comunicado escrito, por alguno de los medios electrónicos idóneos, tales como el aplicativo whatsapp o correos electrónicos, con un plazo no menor a los tres días (3) calendario, convocatoria que contendrá el sitio de reunión, fecha, hora y orden del día que se pondrá a consideración; y en forma extraordinaria cuando las circunstancias lo ameriten, convocada por el presidente o tres de los directivos, con una antelación no menor a tres días (3), por citación escrita.

El quorum deliberatorio, lo constituye la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 28. Son sus funciones:

- A. Elaborar los programas y planes de acción, ejecutar y hacer cumplir las determinaciones de la asamblea general.
- B. Presentar a la asamblea el balance, los estados financieros y el informe general de sus labores.
- C. Citar y elaborar el orden del día para las reuniones de asamblea general.
- D. Presentar el presupuesto de gastos e inversiones a la asamblea general para su aprobación.

- E. Dirigir las relaciones de la asociación con otras entidades.
- F. Realizar seguimiento al avance del cumplimiento de los cierres financieros para el pago de las viviendas por parte de los asociados.
- G. Definir y notificar por escrito la decisión de retirar a los asociados, si se verifica su incumplimiento a los acuerdos para el pago de las viviendas.

Artículo 29. Quórum Decisorio: Instalada válidamente la asamblea, sus decisiones serán válidas con voto, de cuando menos la mitad más uno del número de representantes que contestaran a la lista.

Para modificar los estatutos o para determinar la disolución de la asociación, las decisiones se tomarán por no menos de los dos tercios (2/3) del número de representantes que contestaron a la lista.

Artículo 30. Nulidad de Reuniones: Las determinaciones de la asamblea serán nulas cuando con posterioridad a la convocatoria se modifican el sitio, fecha y hora de la reunión, a menos que la asamblea se haya instalado válidamente y resuelva trasladarse a otro lugar.

Artículo 31. Dirección de Reuniones: Las reuniones de la asamblea serán presididas por el presidente.

Artículo 32. Funciones de la Asamblea: Son funciones de la asamblea, las siguientes.

- A. Adoptar los estatutos y reformarlos.
- B. Remover en cualquier tiempo y cuando lo considere conveniente a los dignatarios de la asociación.
- C. Elegir el presidente, secretario, tesorero y/o coordinador del comité de finanzas, vocal y /o coordinador del comité del trabajo.
- D. Elegir al fiscal
- E. Establecer los requisitos y procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
- F. Analizar los informes que le presenten el presidente y la junta directiva.
- G. Analizar, aprobar o improbar los estados financieros de fin de ejercicio.
- H. Autorizar al presidente para celebrar contratos con entidades públicas y privadas del orden municipal, departamental y nacional para construir las soluciones de vivienda a cada una de las familias asociadas.
- I. Decidir sobre la suscripción de contratos para la ejecución de las obras que se requieran.

REQUISITOS PARA PERTENECER A LA JUNTA DIRECTIVA

1. Condiciones de aptitud
2. Ser asociado activo
3. Saber leer y escribir
4. No haber sido sancionado durante el año inmediatamente anterior a la elección con suspensión o pérdida de su derecho social.
5. Ser mayor de 18 años

Parágrafo: se define como asociado activo, el asociado que asiste puntual y consecutivamente a las reuniones y actividades programadas por la asociación, como también cumpla con las obligaciones económicas adquiridas.

CAPÍTULO VII

DE LOS DIRECTIVOS

Artículo 33. PRESIDENTE: Para desempeñar este cargo se requiere además:

- A. Nombrabilidad y corrección particularmente con los manejos de fondos y bienes.

Son sus funciones:

- A. Llevar la representación legal de la asociación.
- B. Presidir las reuniones de la asamblea y de la junta directiva.
- C. Ordenar la convocatoria de reuniones de la asamblea y junta directiva.
- D. Suscribir los actos necesarios para cumplir el objeto social de la asociación, y suscribir todo tipo de contratos que sean necesarios para la ejecución de las viviendas destinadas para los asociados que constituyen la asociación.
- E. Dirigir las recaudaciones e inversiones de los fondos de la asociación y ordenar los gastos correspondientes.
- F. Suscribir con el tesorero todos los documentos e informes financieros, y comprobantes de egresos y fondos.
- G. Ordenar el pago y gastos de la organización.
- H. Las demás que asigne la junta directiva, asamblea, que le sean propias del cargo. Presentar a la asamblea general en las reuniones ordinarias un informe de la totalidad de su gestión durante el periodo inmediatamente anterior.

Artículo 34. VICEPRESIDENTE: El vicepresidente tendrá las siguientes funciones:

- A. Reemplazar al presidente en sus ausencias temporales o definitivas.
- B. Las demás funciones que le encomiende el comité, la asamblea general, la junta directiva, o los que le delegue el presidente.
- C. Organizar, dirigir y ejecutar todas las actividades tendientes a la consecución de fondos para la asociación, con la colaboración de las familias asociadas .

Artículo 35. EL SECRETARIO: Son sus funciones:

- A. Citar y concurrir a todas las reuniones de junta directiva y asamblea general.
- B. Levantar las actas
- C. Registrar la asistencia a reuniones y actividades programadas.
- D. Contestar y despachar la correspondencia de la asociación y organizar el archivo de la misma.
- E. Mantener al día los libros y documentos de la asociación.
- F. Las demás asignadas por la junta directiva y la asamblea general.
- G. Llevar el libro de actas tanto de la junta directiva como de la asamblea general. En ninguno de los libros que lleva será lícito arrancar, sustituir, adicionar ni se permite enmendaduras, en cualquier error deberá enmendarse bajo anotación firmar por el presidente y secretario.

Artículo 36. EL VOCAL. Son sus funciones:

- A. Participar en las reuniones de la Junta Directiva y Asamblea..
- B. Servir de intermediario entre la Junta Directiva y los asociados, y socializar con estos las decisiones de la Junta Directiva.

Artículo 37. EL TESORERO: Para desempeñar este cargo se requiere además. Nombrabilidad y corrección particular en los manejos de fondos. Son sus funciones:

- A. Llevar al día los libros contables y rendir informes a la junta directiva y a la asamblea general.
- B. Llevar el registro de los recaudos de las cuotas convenidas en la cuenta bancaria destinada para ello por la Asociación.
- C. Elaborar, clasificar y archivar todos los comprobantes de la contabilidad.
- D. Firmar las órdenes de egreso de las cuentas correspondientes junto con el presidente.
- E. Realizar mensualmente las conciliaciones o actividades con la información contenida en el libro de bancos.
- F. Expedir recibos y certificados de paz y salvo relacionados con el recaudo de fondos, cuotas y aportes.
- G. Llevar caja menor y relación de gastos de la misma que permita verificar y facilitar la investigación.
- H. Informar a los asociados el estado de cuenta, de cada uno, como también informar a la asamblea general en cada reunión el estado de tesorería.

CAPÍTULO VIII

ELECCION PARA ASAMBLEA

Artículo 38. Validez de la Elección: Si solo se presenta un candidato, su elección será si el número de votos es superior o igual a la mitad más uno del número de representantes que contestaron a lista en la reunión.

CAPITULO IX

LIBROS Y SELLOS

Artículo 39. Además de los que autorice la asamblea, la asociación está obligada a llevar los siguientes libros debidamente registrados:

- A. De actas de asamblea y junta directiva
- B. Libro de tesorería

CAPITULO X

DEL PATRIMONIO

Artículo 40. El activo o patrimonio de la asociación es de cero pesos en el momento de su constitución y se incrementará con todos los bienes que ingresen por concepto de las contribuciones o donaciones de terceros, y por los aportes y cuotas de sus asociados.

CAPÍTULO XI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

Artículo 41. La asociación se liquidará y disolverá por vencimiento del término de duración, por imposibilidad de desarrollar sus objetivos, por la extinción de su patrimonio, por decisión de la autoridad competente, por decisión de los asociados tomada en reunión de asamblea general con quórum requerido según los presentes estatutos, o por las demás causales señaladas en la ley.

Todos los bienes de la Asociación se entregarán al liquidador que designe la asamblea general; el liquidador presentará el informe respectivo y una vez liquidada la asociación, si existieren remanentes patrimoniales una vez cubiertas las obligaciones, se entregará a otra entidad de igual naturaleza, que persiga fines similares.

Aprobada la disolución de la asociación con su respectiva liquidación se enviará copia a las autoridades competentes, con el fin de que quede constancia y se proceda a la cancelación de la personería jurídica.

Para su constancia se firma a los _____ días del mes _____ del año _____

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Presidente Asamblea
C.C.

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

Secretario de la Asamblea
C.C.