

Bogotá D.C., Septiembre 25 de 2018

Doctor
Gregorio Eljach Pacheco
Secretario General
Honorable Senado de la República de Colombia
Ciudad

Asunto: Presentación Proyecto de Ley por medio del cual se establecen las Organizaciones Comunitarias de Vivienda.

Respetado Señor Secretario General:

En los términos establecidos en los artículos 144 y siguientes de la Ley 5ª de 1992, adjunto presento ante usted el Proyecto de Ley por medio del cual se establecen las Organizaciones Comunitarias de Vivienda, ello con el ánimo que se le imparta el trámite de ley que corresponda.

Lo anterior en 12 folios hábiles.

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS TRUJILLO GONZÁLEZ
Senador de la República

PROYECTO DE LEY No _____ DE 2018

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS ORGANIZACIONES
COMUNITARIAS DE VIVIENDA**

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPITULO I

CONCEPTO, DEFINICIONES Y MODALIDADES DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 1°. CONCEPTO. Las organizaciones comunitarias de vivienda son personas jurídicas que se constituyen y reconocen como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y tienen por objeto el desarrollo de programas de vivienda o mixtos en todas sus modalidades para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones podrán ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley.

Las organizaciones comunitarias de vivienda deberán ejecutar sus planes de vivienda o mixtos en terrenos aptos para el desarrollo urbano o rural según el caso y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en los correspondientes esquemas de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial o planes de ordenamiento territorial, según sea el caso.

ARTÍCULO 2°. DEFINICION DE SISTEMAS DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA. Se entiende por sistema financiero de economía solidaria aquel en el cual todos los afiliados participan directamente mediante aportes en dinero, especie y en trabajo comunitario o en cualquiera de ellos.

ARTÍCULO 3°. BENEFICIO SOCIAL. Se entiende por beneficio social aquel a que tienen derecho los afiliados que legítimamente se han asociado y han realizado efectivamente los aportes de que habla el literal anterior, y que está íntimamente

atado al desarrollo constructivo que se busca en el modelo comunitario, de tal suerte que el beneficio siempre habrá de concederse en áreas futuras del proyecto a realizar.

Para efectos de determinar el beneficio social a que se tendrá derecho una vez se realice el proyecto constructivo, los afiliados deberán establecer un proyecto de cierre financiero y llevar éste al documento privado de constitución de la organización comunitaria de vivienda, estableciendo de manera clara y precisa las obligaciones de cada uno de los afiliados y los derechos a que se hace acreedor con el aporte realizado.

ARTÍCULO 4°. SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA. Se entienden éstos como aquellos que están dirigidos a construir, adecuar o mejorar la vivienda o desarrollos de orden mixto, de manera participativa comunitaria y de autogestión, y en donde participan todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente en la búsqueda del objetivo.

ARTÍCULO 5°. MODALIDADES DE LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA. El desarrollo del proceso constructivo del proyecto que motiva la organización comunitaria, podrá darse en las siguientes modalidades:

- a. **AUTOCONSTRUCCIÓN.** Es aquella modalidad en la cual algunos o todos los aportantes en la organización comunitaria disponen su trabajo en el propósito constructivo y el mismo hace parte de su aporte al cierre financiero del proyecto. Dicho aporte podrá realizarse en obra, gestión, administración y planificación de la obra, e incluso en el componente técnico del proyecto.

Para este efecto deberá tenerse presente lo previsto en el artículo 3° de la presente Ley desde el momento de la suscripción del documento privado de constitución de la organización.

- b. **POR CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS POR PRECIO ÚNICO.** Es aquella modalidad en la cual la organización comunitaria por intermedio de su representante legal y con aprobación de la asamblea general de la organización, celebra el contrato para construcción del proyecto con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, en los términos del artículo 2060 del Código Civil y demás normas aplicables, siendo a cargo del constructor la administración y planificación de la obra, así como el nombramiento del personal técnico administrativo.

PARAGRAFO 1°. En cualquier modalidad los asociados no podrán delegar las actividades de gestión, administración y control sobre el programa,

específicamente en los temas financieros y legales del proyecto, sin embargo, podrán asistirse de profesionales idóneos en estas materias.

PARAGRAFO 2°. Las entidades territoriales deberán establecer un procedimiento reglamentario que permita de manera eficiente, permanente, documentada y verificada, realizar un acompañamiento a la organización comunitaria de vivienda desde los momentos previos a su constitución y hasta la entrega de las obras, a efecto de poder garantizar la materialización del derecho constitucional a vivienda digna que les asiste.

PARAGRAFO 3°. Cualquiera fuera la modalidad que se aplique para el proceso constructivo, se deberán respetar los preceptos normativos contenidos en las Leyes 388 de 1997, 1797 de 2016, los correspondientes esquemas de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial o planes de ordenamiento territorial, según sea el caso, y las demás normas que los modifiquen o adicionen.

CAPITULO II

CONSTITUCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA DE VIVIENDA

ARTÍCULO 6º. CONSTITUCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA DE VIVIENDA. La organización comunitaria de vivienda se constituirá mediante documento privado reconocido ante Notario por el representante legal o en su defecto por las personas que hayan actuado como presidente y secretario de la reunión de constitución, en el cual debe constar la manifestación expresa de constituir la entidad, designación de administradores, representante legal y revisor fiscal, si es del caso, así como la aprobación de los estatutos. Además, deberá contener al menos, lo siguiente:

1. Nombre completo, apellidos, número del documento de identificación, de cada una de las personas que asistieron a la reunión de constitución en documentos que deberá ser suscrito por todos los asociados constituyentes.
2. Domicilio de los asociados, entendido este como la residencia acompañada del ánimo de permanecer en ella.
3. Naturaleza jurídica de la entidad que se va a constituir como una Organización Comunitaria de Vivienda en los términos de la presente Ley.
4. Nombre de la entidad y sigla en caso de tenerla.
5. Domicilio, dirección física, dirección electrónica, teléfono y/o fax de la misma.

6. Objeto de la organización comunitaria, determinando el proyecto que se busca construir y el lote donde estará ubicado en el caso de contar con él.
7. El monto del patrimonio y la forma de hacer los aportes.
8. Forma de administración, indicar en cabeza de que órganos estará la dirección y representación legal, sus atribuciones y facultades, la periodicidad de sus reuniones ordinarias y casos en los cuales habrá de convocarse a reuniones extraordinarias.
9. Duración que en este caso deberá ser indefinida.
10. Forma de hacer la liquidación una vez disuelta la entidad.
11. Entidad que ejerce la vigilancia y control.
12. Facultades y obligaciones del Fiscal.
13. Nombre e identificación de los administradores y representantes legales

PARÁGRAFO. El documento privado mediante el cual se crea la Organización Comunitaria de Vivienda estará integrado por el Acta de asamblea de constitución y los estatutos de la misma.

ARTÍCULO 7º. NÚMERO DE PARTICIPANTES EN LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA DE VIVIENDA. El número de participantes activos en la organización comunitaria de vivienda no podrá ser superior al número de unidades inmobiliarias licenciadas.

ARTÍCULO 8º. Corresponderá a la Gobernación en donde tenga domicilio la Organización Comunitaria de Vivienda el reconocimiento de la personería jurídica de las mismas y de las modificaciones que se presenten al contrato social, así como la expedición de la certificación sobre su existencia y representación legal.

PARAGRAFO 1º. En virtud de lo establecido en el artículo 1º de la Ley 222 de 1995, la Organización Comunitaria de Vivienda deberá para efectos de publicidad, efectuar su registro ante la cámara de comercio que tenga competencia en el domicilio de la misma.

PARÁGRAFO 2º. Para efectos de la expedición de la personería jurídica la Organización Comunitaria de Vivienda deberá adjuntar a la solicitud los siguientes documentos:

1. Acta de la asamblea general de constitución, en la cual conste la aprobación de los estatutos y de los aportes.

2. Relación de los asociados debidamente identificados, sus firmas y domicilio.
3. Estatutos de la Organización Comunitaria de Vivienda.
4. Avalúo de los aportes en especie, hecho unánimemente por los asociados en la asamblea de constitución.
5. Determinación técnica del número de asociados que deben integrar la Organización Comunitaria de Vivienda en razón al proyecto que se busca desarrollar.

Todo evento que implique cambio de representación o de junta de administración, modificaciones a los estatutos, disolución o cancelación de la personería jurídica deberá ser tramitado a través de las respectivas Gobernaciones y registrado igualmente ante la cámara de comercio de la jurisdicción.

ARTÍCULO 9°. La Organización Comunitaria de Vivienda deberá constituirse por término indefinido, sin embargo, el término de duración máximo de la misma será el que se tarde el proceso constructivo del proyecto, el cual una vez entregado será causal suficiente para declarar la terminación de la duración de la organización.

ARTÍCULO 10°. Cuando se trate de reemplazar asociados en la Organización Comunitaria de Vivienda, tendrán derecho preferencial a ser admitidos el cónyuge, compañero o compañera permanente y uno de los hijos, quienes deben cumplir con los requisitos para ser admitidos en calidad de asociados. Los estatutos podrán establecer restricciones para la admisión de socios, por razones de parentesco con los asociados.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

ARTÍCULO 11°. Son derechos de los asociados:

1. Participar con voz y voto en las asambleas generales y en los demás organismos en los cuales le corresponda intervenir, salvo las inhabilidades de ley.
2. Elegir y ser elegido para los cargos directivos de la Organización Comunitaria de Vivienda.
3. Examinar por sí o por medio de representante, la contabilidad, libros, actas y en general, todos los documentos de la Organización Comunitaria de Vivienda.

4. Acceder al beneficio de área en el proyecto asociativo de vivienda o mixto, de acuerdo a las condiciones establecidas en el documento privado de constitución.
5. Recibir por parte de las entidades y de la Organización Comunitaria de Vivienda capacitación necesaria para acompañar el proceso asociativo.

ARTÍCULO 12°. Son obligaciones de los asociados:

1. Aportar a la Organización Comunitaria de Vivienda su trabajo personal, conocimientos tecnológicos y prácticos y demás servicios y otros bienes que se hubieran obligado a entregar en virtud del documento privado de constitución, los reglamentos o los acuerdos internos.
2. Cumplir los estatutos y reglamentos adoptados por la Organización Comunitaria de Vivienda.
3. Asistir a las asambleas generales y reuniones de los órganos de dirección y administración de la Organización Comunitaria de Vivienda.
4. Desempeñar responsable y honestamente las funciones inherentes a los cargos para los cuales sean elegidos por asamblea general.
5. Cumplir con los compromisos de trabajo adquiridos con la Organización Comunitaria de Vivienda, establecidos en los estatutos y reglamentos de la misma.
6. Dar a los bienes de la Organización Comunitaria de Vivienda el uso para el cual están destinados y cuidar de su conservación y mantenimiento.
7. Acatar las decisiones de la asamblea general y los órganos de administración, así como las recomendaciones de los expertos y las entidades asesoras de la Organización Comunitaria de Vivienda.
8. Participar de los programas de capacitación.

ARTÍCULO 13°. La calidad de asociado se pierde por retiro voluntario, exclusión o muerte.

ARTÍCULO 14°. Los asociados no podrán retirarse de la Organización Comunitaria de Vivienda, ni ceder su beneficio social sin autorización previa de la asamblea general.

No se podrá ceder el beneficio social en favor de otro asociado de la misma Organización Comunitaria de Vivienda o de otra que tenga el mismo objetivo social.

El asociado deberá presentar por escrito su solicitud de retiro a la asamblea general, para que en el término de veinte (20) días, ésta le notifique su decisión y condiciones de aceptación o no del retiro.

La cesión no autorizada de los beneficios sociales carece de efectos jurídicos respecto de la Organización Comunitaria de Vivienda y de los asociados y no libera al cedente de su responsabilidad por las obligaciones contraídas con anterioridad.

Se entiende por retiro intempestivo el que se haga sin autorización previa de la asamblea general o junta de administración, según lo determinen los estatutos, salvo que dicho retiro obedezca a un caso de fuerza mayor.

PARÁGRAFO. Cuando el retiro intempestivo del socio conlleve abandono de la familia, los estatutos podrán establecer quién o quiénes serán los nuevos acreedores del beneficio social.

ARTÍCULO 15°. Al retiro o exclusión de un asociado, la asamblea proveerá la sustitución y seleccionará al sustituto teniendo para ello en cuenta que los candidatos cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en la presente ley y en los estatutos de la Organización Comunitaria de Vivienda.

ARTÍCULO 16°. La cesión del beneficio social y la sustitución de los asociados, no implican reforma del documento privado de constitución, pero deberán anotarse en el libro de asociados de la Organización Comunitaria de Vivienda y comunicarse a la Gobernación respectiva para su registro en los documentos de control.

ARTÍCULO 17°. En caso de muerte de un asociado, la Organización Comunitaria de Vivienda deberá informar el contenido de su beneficio social ante el juzgado o notaría que adelante el proceso de sucesión respectivo, a efecto de que sea en dicho trámite en donde se disponga como se asignará el mismo.

PARÁGRAFO. Cuando la adjudicación del beneficio social recaiga en común y proindiviso sobre los herederos, cónyuge, compañero o compañera permanente, entre ellos se deberá elegir a la persona que los ha de representar.

ARTÍCULO 18°. El beneficio social de los asociados no podrá ser objeto de embargos, secuestros ni de ningún tipo de proceso ejecutivo o de otra clase en el que se intente perseguir el patrimonio del asociado. Esta estipulación no se aplicará para los efectos de créditos hipotecarios con los cuales se garantice el cubrimiento total de los aportes de los asociados para poder acceder al beneficio

social inmobiliario en el proyecto objeto de la Organización Comunitaria de Vivienda.

CAPITULO IV

DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN Y CONTROL INTERNO

ARTÍCULO 19°. La dirección de la Organización Comunitaria de Vivienda será competencia de la asamblea general.

La administración estará a cargo de la junta de administración.

La representación legal de la Organización Comunitaria de Vivienda será ejercida por el presidente de la junta de administración o el gerente que se nombre, quienes desempeñarán sus funciones de conformidad con las facultades señaladas por los estatutos.

ARTÍCULO 20°. La asamblea general es el organismo supremo de la Organización Comunitaria de Vivienda y estará constituida por la totalidad de los asociados que se encuentren inscritos en el libro de registro de asociados y que legalmente sean hábiles para decidir; sus funciones serán señaladas en los estatutos.

PARÁGRAFO. El cónyuge compañero o compañera y los hijos mayores de 16 años podrán asistir a las asambleas con voz pero sin voto.

ARTÍCULO 20°. Las reuniones de la asamblea general serán ordinarias y extraordinarias las primeras se efectuarán dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del ejercicio económico de cada año y las segundas cuando la Junta de Administración, el Fiscal o número de asociados no inferior al treinta por ciento (30%), la convoquen para ocuparse de uno o más asuntos determinados.

Las respectivas administraciones departamentales o municipales en la jurisdicción de la Organización Comunitaria de Vivienda, podrán solicitar la convocatoria a reunión de asamblea extraordinaria, cuando se presenten irregularidades que deban ser conocidas y subsanadas por los asociados, o sea conveniente para producir ajustes técnico-económicos para la viabilidad del proyecto.

La citación deberá hacerse por lo menos con cinco (5) días de anticipación, mediante comunicación a cada uno de los socios de la Organización Comunitaria de Vivienda, con indicación de lugar, fecha, hora de reunión y asuntos por tratar.

ARTÍCULO 21°. La asamblea deliberará con la presencia de un número de personas que represente por lo menos la mayoría absoluta de los asociados que integran la Organización Comunitaria de Vivienda.

Las decisiones se tomarán por la mayoría de votos presentes, salvo las decisiones de disolución y liquidación de la Organización Comunitaria de Vivienda o aquellas que tengan por finalidad cambiar el objeto social de la misma, casos en los cuales se requerirá el voto de por lo menos el 80% de los asociados.

Cada asociado tendrá derecho a un voto no delegable, excepto en los casos en que el número de asociados pase de 150, en cuyo caso los estatutos podrán reglamentar la realización de asambleas de delegados.

En los estatutos de la Organización Comunitaria de Vivienda se precisará el sistema de elección de la junta de administración y el revisor fiscal. Si a la asamblea general no concurriere un número de asociados que constituya quórum suficiente para deliberar y decidir, ésta quedará automáticamente convocada para el tercer día siguiente, aunque sea feriado. En esta reunión hará quórum la presencia de la tercera parte de los asociados.

ARTÍCULO 22°. La junta de administración será el órgano ejecutor de las decisiones de la asamblea general; su composición, número de integrantes, atribuciones, funciones y término de duración, serán determinados en los estatutos de la Organización Comunitaria de Vivienda.

Deberán preverse mecanismos para la rotación de los cargos de la junta de administración, de tal forma que todos los asociados de la Organización Comunitaria de Vivienda se capaciten para desempeñarlos.

ARTÍCULO 23°. El control interno de la Organización Comunitaria de Vivienda estará a cargo de un fiscal elegido por la asamblea general, quien velará porque las operaciones de la Organización Comunitaria de Vivienda se ejecuten de acuerdo con las decisiones de la asamblea general, La junta de administración, la ley y los estatutos.

Cuando el patrimonio de la Organización Comunitaria de Vivienda supere los 500 SMLMV, la fiscalía deberá ser ejercida por un revisor fiscal designado por la asamblea general que reúna los requisitos exigidos por el Código de Comercio para tal cargo.

Los estatutos deberán fijar las funciones correspondientes, de conformidad con las normas que rigen el desempeño de éste cargo.

CAPITULO V

RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 24°. El patrimonio de la Organización Comunitaria de Vivienda se conformará de la siguiente manera:

1. Los aportes en dinero de los asociados.
2. Los aportes en especie de los asociados.
3. Los bienes que a título gratuito u oneroso adquiera la Organización Comunitaria de Vivienda.
4. Los aportes que las entidades públicas realicen en el marco de las normas de promoción de la vivienda VIP y VIS.

ARTÍCULO 25°. Los aportes en especie se evaluarán unánimemente por quienes constituyan la Organización Comunitaria de Vivienda en la asamblea de constitución.

Los aportes, salvo el de trabajo, se harán en el momento de la constitución de la empresa, sin embargo de ser posible el aporte posterior en especie éstos se evaluarán por los asociados en asamblea general.

Los aportes de los asociados podrán consistir también en su trabajo personal el cual para efectos de incluirlo en el patrimonio de la Organización Comunitaria de Vivienda, deberá evaluarse por la asamblea general al momento de buscar su adición al patrimonio de la misma.

ARTÍCULO 26°. Sin perjuicio de lo pactado en los estatutos, la asamblea general dictará un reglamento, en el cual se precisará la forma y condiciones como el asociado cumplirá con la obligación de aportar su trabajo personal y los arbitrios o recursos de que dispone la Organización Comunitaria de Vivienda para sancionarlo en caso de incumplimiento.

PARÁGRAFO. El trabajo del asociado a la Organización Comunitario de Vivienda será beneficiario social en la forma, cuantía y condiciones que señale el reglamento establecido.

Dicho beneficio social no implica relación laboral entre el asociado y la Organización Comunitaria de Vivienda y será considerada para todos los efectos legales como un costo de construcción.

ARTÍCULO 27°. La Organización Comunitaria de Vivienda organizará un sistema contable acorde con su potencialidad económica y volumen de operaciones, que le permita establecer un adecuado control financiero.

Tal sistema incluirá, por lo menos, un libro de ingresos y egresos y uno de inventarios, con sus respectivos auxiliares.

Los libros de contabilidad que se determine llevar como principales, deberán registrarse en la administración municipal que corresponda la jurisdicción de la Organización Comunitaria de Vivienda.

Al treinta y uno (31) de diciembre de cada anualidad, se deberá efectuar corte de cuentas, inventarios y balance general de las operaciones sociales y las mismas reportarlas a las administraciones departamentales y municipales correspondientes.

ARTÍCULO 28°. Al tratarse de una entidad sin ánimo de lucro la Organización Comunitaria de Vivienda no hará reparto alguno de utilidades pero si asignará los beneficios de área a que se haya comprometido en el documento de constitución de la misma, para lo cual efectuará las operaciones contables a que haya lugar.

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 29°. La Organización Comunitaria de Vivienda se disolverá:

1. Por distorsión de su objetivo social.
2. Por incapacidad económica o cualquier otra causa que haga imposible el cumplimiento de su objetivo social.
3. Por decisión de las dos terceras (2/3) partes de los asociados.
4. Por cancelación definitiva de la personería jurídica por parte de la Gobernación respectiva.
5. Por cualquier otra causa estipulada en los estatutos.

PARÁGRAFO. La comprobación de las causales previstas en los numerales 1 y 2 de este artículo, corresponde a la administración municipal correspondiente y dará lugar a la declaratoria de disolución y liquidación de la Organización Comunitaria de Vivienda.

ARTÍCULO 30°. Declarada la disolución de la Organización Comunitaria de Vivienda, se procederá de inmediato a su liquidación, para lo cual la asamblea general designará a un liquidador con su respectivo suplente, indicándole el plazo en que deba cumplir su mandato.

PARÁGRAFO. Para el nombramiento del liquidador se deberá tener en cuenta la calidad de la persona, de manera que se garantice el cumplimiento del mandato a cabalidad, pudiendo recaer tal designación en otra persona que no sea asociado.

ARTÍCULO 31°. Con el propósito de facilitar la labor del liquidador y asegurar el mejor resultado de la liquidación los asociados podrán reunirse en junta de asociados y tomar las medidas que consideren convenientes.

ARTÍCULO 32°. En la liquidación del patrimonio social de una Organización Comunitaria de Vivienda se procederá así:

1. Se hará un corte contable a la fecha en que entre en vigencia el acto de disolución.
2. Se pagarán en primer término las deudas externas de la Organización Comunitaria de Vivienda y los gastos de liquidación.
3. En segundo término se hará la devolución correspondiente a los aportes de cada uno de los asociados, en la forma acordada por la junta de asociados o en los estatutos de cada la Organización Comunitaria de Vivienda.

PARÁGRAFO. Agotada la etapa de liquidación prevista en esta Ley, la administración municipal correspondiente, tramitará la cancelación de la personería jurídica ante la respectiva gobernación.

ARTÍCULO 33°. Son deberes del liquidador los estipulados en el Código de Comercio y demás normas vigentes sobre la materia.

Para efectos de informar a los acreedores sociales del estado de liquidación en que se encuentra la Organización Comunitaria de Vivienda; una vez disuelta, publicará aviso en un periódico que circule regularmente en el lugar del domicilio social, el cual fijará en lugar visible en de la correspondiente administración municipal, por un período no menor de quince (15) días.

CAPITULO VII

FISCALIZACIÓN

ARTÍCULO 34°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejercerá la fiscalización de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda, con el fin de asegurar que en su constitución y funcionamiento se observen las normas legales, reglamentarias y estatutarias que las rigen. Para el ejercicio de estas funciones podrá ejercer delegación en la administración municipal correspondiente.

ARTÍCULO 35°. Para facilitar el desarrollo de las funciones de fiscalización de que trata el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dispondrá de

un Código de Cuentas al cual deberán acogerse las Organizaciones Comunitarias de Vivienda, y tendrá las siguientes atribuciones:

1. Practicar por conducto de sus funcionarios, visitas de inspección a la empresa, a sus libros y documentos.
2. Proponer a la asamblea general de la Organización Comunitaria de Vivienda, la adopción de las medidas necesarias para corregir las deficiencias o irregularidades que se observen.
3. Solicitar la convocatoria de la asamblea general extraordinaria, cuando por circunstancias especiales se haga necesario.
4. Revisar y solicitar la corrección de la documentación requerida para la constitución de la Organización Comunitaria de Vivienda.
5. Evaluar periódicamente el desarrollo de las Organización Comunitaria de Vivienda en los aspectos jurídicos, administrativos, contables y económico-sociales.
6. Llevar el registro de los libros principales de contabilidad de las Organización Comunitaria de Vivienda.
7. Llevar control sobre vigencia de la personería jurídica y funcionamiento de la Organización Comunitaria de Vivienda.

ARTÍCULO 36°. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio compruebe la violación de las normas que rigen el funcionamiento de la Organización Comunitaria de Vivienda o la comisión u omisión de actos en tal forma que se atente contra los intereses de la misma, de sus asociados o los de terceros, solicitará la convocatoria a la asamblea general de asociados para informar de las anomalías y dará un plazo de noventa (90) días para que se corrijan.

Si esta corrección no se hace en el tiempo determinado podrá imponer en su orden las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita.
2. Conminación por escrito a la Organización Comunitaria de Vivienda.
3. Solicitud a la respectiva Gobernación Ministerio de Agricultura, de la suspensión de la personería jurídica hasta por un término de seis (6) meses.
4. De persistir la situación, solicitud a la respectiva Gobernación de la cancelación de la personería jurídica.

ARTÍCULO 37°. Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda deberán enviar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, copia de los estados financieros elaborados a las fechas de corte establecidas, dentro del mes siguiente a su presentación a la asamblea general y a la aprobación por parte de ésta.

ARTÍCULO 38°. Los actos de la asamblea general y de la junta de administración podrán impugnarse ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por cualquiera de los socios, cuando no se ajusten a la ley o a los estatutos.

La impugnación se formulará por escrito. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá de oficio o a solicitud del interesado, practicar visitas a la Organización Comunitaria de Vivienda, examinar sus libros y pedir informaciones, con el fin de resolver las impugnaciones.

Practicada la visita, se elaborará un informe por parte de los funcionarios visitantes, del cual se dará traslado a la Organización Comunitaria de Vivienda para que dentro del término de (1) un mes, formulen las aclaraciones y descargos del caso y aporten las pruebas que las respalden.

ARTÍCULO 39°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, previo el estudio de las pruebas aportadas o de las que resulten de la investigación, tomará las medidas pertinentes de conformidad con las atribuciones que le asigna esta Ley.

Las decisiones en materia de impugnación las tomará el funcionario delegado por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 40°. Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda están en el deber de prestar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la colaboración y suministrar la información que requiera, para el cumplimiento de sus funciones de fiscalización.

CAPITULO VIII

PERMISO DE ENAJENACIÓN

ARTÍCULO 41°. Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país las funciones de intervención relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los vigentes de Ley.

ARTÍCULO 42°. En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades relacionadas con la venta, promoción, construcción y actividades relacionadas con la vivienda en el distrito de Bogotá y en cada municipio del país.
2. El interesado en adelantar planes de vivienda estará obligado a radicar los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:
 - a. Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año.
 - b. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
 - c. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
 - d. La licencia urbanística respectiva.
 - e. El presupuesto financiero del proyecto.
 - f. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

PARÁGRAFO 1°. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

PARÁGRAFO 2°. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

- g. Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones

pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente inspección y vigilancia.

- h. Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.
- i. Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades distritales y municipales, establecerán el porcentaje de capital mínimo, por vía general, para el Distrito Especial y cada uno de los municipios respectivamente.
- j. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.
- k. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.
- l. Que las autoridades distritales y municipales, según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente.
- m. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

El Distrito Especial de Bogotá, o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes.

3. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previas el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.
4. Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.
5. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.
6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.
7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.
8. Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.
9. Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes

legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades de qué trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

10. Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.
11. Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos precitados en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968.

ARTÍCULO 43°. Las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos de que tratan los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circuito donde se encuentre ubicado el inmueble a que se refiere el plan. Con posterioridad al registro el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar que éste fue registrado en término oportuno.

El Registrador de Instrumentos Públicos al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o construcción de vivienda.

Las autoridades distritales o municipales, según el caso, expedirán las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

ARTÍCULO 44°. Las funciones previstas en la presente Ley serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo al lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes.

ARTÍCULO 45º. Las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de qué trata esta Ley, previstas en las normas vigentes, se ejercerán en los términos en ellos previstos o en las normas que las sustituyan.

ARTÍCULO 46º. Obligaciones de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda ante la Superintendencia de Sociedades. Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda deberán cumplir con las siguientes obligaciones ante la Superintendencia de Sociedades:

1. Presentación anual de Estados Financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
2. Envío del presupuesto de gastos e inversiones por cada año, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente, antes del primer día hábil del mes de mayo.
3. Relación de Ingresos y Egresos trimestral, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
4. Prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes.
5. Envío del permiso de captación y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición.
6. Informe de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentando en cualquier orden (financiero, administrativo, etc), el cual se presentará en los primeros cinco días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 47º.- *Registro para Desarrollar Planes y Programas por los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria.* Para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, las Organizaciones Comunitarias de Vivienda deberán registrarse ante la Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia o en la Alcaldía Municipal del lugar donde se realice la obra.

El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente por todo el término de duración de la Organización Comunitaria de Vivienda o hasta que la Organización solicite su cancelación, a menos que le sea cancelado como consecuencia de las sanciones establecidas para este efecto.

Para obtener el registro de que trata el presente artículo, la Organización Comunitaria de Vivienda debe presentar ante la respectiva autoridad, la solicitud correspondiente acompañada de un ejemplar de los Estatutos debidamente autenticado y Certificación sobre la Personería Jurídica y Representación Legal vigente.

Para obtener la cancelación del registro, el representante legal de la Organización elevará ante la Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá, Intendencia de San Andrés y Providencia o Alcaldía Municipal respectiva, una solicitud acompañada de Declaración Jurada en la que indique no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere este Decreto y acreditando la culminación del o de los programas autorizados y certificación de la entidad que ejerce la vigilancia en el sentido de que no tiene obligaciones pendientes con la misma.

ARTÍCULO 48º. *Asesoría de las Oficinas de Planeación.* Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda, antes de adquirir los predios para sus programas de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación o quien haga sus veces en el Distrito Especial de Bogotá, Intendencia de San Andrés y Providencia o Municipio respectivo, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La entidad competente deberá certificar sobre los siguientes puntos:

- a. Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal.
- b. Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
- c. Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d. Zonas de reserva.
- e. Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f. Confrontación de los linderos del predio con la cartografía del Distrito o del Municipio.
- g. Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Distrito Especial de Bogotá, Intendencia de San Andrés y Providencia o Municipio de que se trate.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 49°. Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda ya constituidas como Organizaciones Populares de Vivienda continuarán funcionando de conformidad con los estatutos y reglamentos que las rigen, pero deberán adecuarlos a los ordenamientos de la presente Ley dentro del año siguiente a la fecha de su promulgación.

ARTÍCULO 50°. Las Organizaciones Comunitarias de Vivienda que se organicen o las que adecuen su funcionamiento a los ordenamientos de la presente Ley, no son sujetos del impuesto de renta y complementarios y gozarán de los beneficios y prerrogativas que la ley reconoce a las entidades de utilidad común.

ARTÍCULO 51°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con las administraciones departamentales y municipales desarrollarán anualmente un plan de capacitación y de desarrollo comunitario, con el objeto de obtener en un tiempo prudencial que los asociados de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda puedan manejarlas eficaz e independientemente.

Para efectos de lo establecido en este artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con las administraciones departamentales y municipales determinarán los contenidos del plan y la metodología de la aplicación.

En todo caso los planes deberán tener en cuenta instrucción y formación completa sobre la Organización Comunitaria de Vivienda, su naturaleza, objeto, duración, finalidades, características propias, funcionamiento, administración, papel y comportamiento de los asociados, efecto de los aportes en dinero, especie, trabajo y distribución de beneficios sociales.

ARTÍCULO 52°. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con las administraciones departamentales y municipales la promoción de las empresas comunitarias.

ARTÍCULO 53°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las administraciones departamentales y municipales, las entidades descentralizadas de todos los órdenes, encargadas de la promoción de planes y programas de vivienda de interés social y prioritario en todo el territorio nacional podrán realizar aportes a las Organizaciones Comunitarias de Vivienda y deberán brindar asesoría técnica a las mismas y disponer los medios adecuados para garantizar la consolidación socio-económica de la población vinculada a este tipo de asociación.

ARTÍCULO 54°. En lo no previsto en esta Ley se aplicarán por analogía las normas del Código Civil y del Código de Comercio y las normas que los modifiquen y adicionen.

Carlos Andrés Trujillo González
Senador de la República de Colombia

ARTÍCULO 55°. DEROGATORIAS. Deróguese el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, los Decretos 78 de 1987, 2391 de 1989.

PROYECTO DE LEY No _____ DE 2018

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS ORGANIZACIONES
COMUNITARIAS DE VIVIENDA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 51 consagra el derecho fundamental a la vivienda digna o adecuada, y el mismo ha sido desarrollado por las leyes 1753 de 2015, modificada a su vez por las leyes 890 de 2017, 1753 de 2015, 1687 de 2013, 1593 de 2012 y el decreto 1077 de 2015, el cual compiló como Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el sagrado derecho a una vivienda digna.

El decreto único reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.1.1.1.1.2., numeral 219, introduce y compila el concepto de ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA, definida como *“aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.”*. Esta importante figura solidaria ha contribuido a la progresión en la cobertura del derecho a la vivienda digna de los Colombianos, que ven en ella, una herramienta de autogestión válida, directa y asociativa, que se compadece del derecho que tienen los connacionales en asociarse para lograr un bienestar común.

En esta oportunidad, este nuevo proyecto de ley busca y pretende fortalecer esta figura, atribuyéndole nuevas y audaces cualidades y bondades, que le permitan ser más útil y masiva, dentro de los ciudadanos que opten por su ejercicio, como herramienta para acceder a una vivienda digna y adecuada. Y sobre todo, introduciendo toda una reglamentación con rango legal, que le imprime seguridad jurídica y sobre todo, mecanismos de vigilancia y control a los recursos que son

objeto de aportes para un propósito solidario, en la consecución de viviendas para sus miembros. Estos nuevos instrumentos garantizarán el éxito y la transparencia en los proyectos que estas figuras solidarias adelanten en lo sucesivo. Con ello, se corrigen errores del pasado, y se fortalece esta importante figura de iniciativa social.

En síntesis, es hora de avanzar con la aprobación de este proyecto, a fin de lograr una consolidación en la política social de vivienda para los más necesitados y de paso, facilitar al Estado en todos sus niveles, los aportes de lotes de terrenos que propicien y promuevan las soluciones de viviendas que sean de iniciativa popular, impulsadas por el ahorro de cada miembro de esas figuras asociativas.

Por último, los invito a apoyar esta noble y necesaria iniciativa, la cual va a redundar en más soluciones de vivienda para nuestros conciudadanos y así reducir el déficit de vivienda que hoy registran las cifras oficiales.

Cordialmente,

CARLOS ANDRES TRUJILLO GONZALEZ
Senador