

DECRETO 2391 DE 1989

(octubre 20)

por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda.

El Presidente de la República de Colombia en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 3 del artículo 120 de la Constitución Política,

DECRETA:

Artículo 1º.- *Definición de Organizaciones Populares de Vivienda.* Se entiende por organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero sea de economía solidaria y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas Organizaciones pueden 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 9 de 1989.

Artículo 2º.- *Definición del Sistema Financiero de Economía Solidaria.* Entiéndese por sistema financiero de economía solidaria aquel en el cual todos los afiliados participan directamente mediante aportes en dinero y en trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos formas.

Artículo 3º.- *Definición de los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria.* Se entiende que un plan dirigido a construir, adecuar o mejorar la vivienda en desarrollado por autogestión o participación comunitaria, cuando en él participan todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente.

Artículo 4º.- *De las Modalidades de los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria.* Según los niveles de participación de los afiliados en la construcción de las obras, se establecen las siguientes modalidades de los sistemas de autogestión o participación comunitaria:

- a. Por Construcción Delegada: Es aquella modalidad en la cual la gestión, administración y planificación de la obra, así como el nombramiento del personal técnico administrativo está a cargo de los afiliados a la Organización Popular, sin que medie su participación en forma de trabajo comunitario en la ejecución de las obras.
- b. Autoconstrucción: Es aquella modalidad de la autogestión en la que los afiliados contribuyen directamente con su trabajo en la ejecución de las obras.

Parágrafo.- Las Organizaciones Populares de Vivienda podrán delegar en personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, de idoneidad demostrada, la ejecución de obras que por su naturaleza técnica así lo justifiquen. Los asociados no podrán delegar las actividades de gestión, administración y control sobre el programa.

Artículo 5º.- *Número de Participantes de Cada Plan por los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria.* El número de participantes activos de cada plan de vivienda realizado por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, no podrá ser menos de cinco (5) ni exceder de doscientos (200) y dicho número no podrá aumentar durante toda la etapa de ejecución

Artículo 6º.- *Obligaciones de las Organizaciones Populares de Vivienda ante la Superintendencia de Sociedades.* Las Organizaciones Populares 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:

En el caso de las cooperativas, Certificación de DANCOOP; para las Asociaciones y Fundaciones, Certificación de la Alcaldía Mayor de Bogotá o de las Gobernaciones; para las Juntas de Vivienda Comunitaria, Certificación del Ministerio de Gobierno.

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 7º.- *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 Populares 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 Popular 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 Popular 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 8º.- Asesoría de las Oficinas de Planeación. Las Organizaciones Populares 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.

Artículo 9º.- De los Permisos de Enajenación. Para obtener el permiso de enajenación de las unidades de vivienda, resultantes de un programa de autogestión o autoconstrucción, la Organización Popular deberá acreditar los requisitos que para el efecto exija la Alcaldía Municipal, el Distrito Especial de Bogotá o la Intendencia de San Andrés y Providencia.

Artículo 10º.- De las Sanciones. El Distrito Especial de Bogotá, los municipios y la Intendencia de San Andrés y Providencia, impondrán a las Organizaciones Populares de Vivienda, las sanciones establecidas en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 para los casos allí contemplados.

Artículo 11º.- *De los Comités Especiales.* En los casos en que haya lugar a intervención de bienes y haberes de las personas jurídicas de que trata este Decreto, por ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, el Agente Especial del Superintendente de Sociedades en la Urbanización intervenida conformará un comité con participación de las personas designadas por los beneficiarios del Plan. Este comité, además de asistir al agente especial, cumplirá las funciones administrativas por él delegadas.

Artículo 12º.- *Del Organismo Asesor.* El Consejo Superior de Desarrollo Urbano y Vivienda Social de que trata el artículo 50 de la Ley 81 de 1988, cumplirá las funciones de organismo coordinador y asesor del Gobierno Nacional para los planes y programas de vivienda que se adelanten por los sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Para tal efecto, el Consejo Superior de Desarrollo Urbano y Vivienda Social, cuando los asuntos a tratar así lo aconsejen, invitará a sus deliberaciones a los representantes de las organizaciones populares de vivienda que considere pertinentes.

Artículo 13º.- *De la Capacitación.* La capacitación que requieran los participantes activos y las organizaciones encargadas de adelantar planes y programas de vivienda por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, será suministrada por el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, la Escuela Superior de Administración Pública ESAP y/o por las entidades públicas y privadas interesadas en tal fin.

Artículo 14º.- El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en el Decreto 1742 de 1981.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E., a 20 de octubre de 1989.

El Presidente de la República, VIRGILIO BARCO VARGAS. El Ministro de Gobierno, CARLOS LEMOS SIMMONDS. El Ministro de Desarrollo Económico, CARLOS ARTURO MARULANDA RAMÍREZ. El Jefe del Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas, BARLOVAN HENAO HOYOS.