



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVIII - N° 269

Bogotá, D. C., viernes, 26 de abril de 2019

EDICIÓN DE 24 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 158 DE 2018 SENADO

por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.

Doctor

JESÚS MARÍA ESPAÑA

Secretario General Comisión Séptima

Senado de la República

Ciudad

Referencia: Informe de ponencia para primer debate del Proyecto de ley número 158 de 2018, por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.

Señor Secretario:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 5ª de 1992 y respondiendo a la designación hecha por la Mesa Directiva como ponente coordinadora de esta iniciativa, rindo informe de ponencia para primer debate del **Proyecto de ley número 158 de 2018**. Por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.

La presente ponencia se desarrollará de la siguiente manera:

1. Antecedentes.
2. Objeto y Justificación del proyecto.
3. Fundamentos constitucionales y legales.
4. Contenido de la iniciativa.
5. Pliego de modificaciones
6. Proposición.

1. ANTECEDENTES

El proyecto de ley objeto de estudio, es de iniciativa parlamentaria. Radicado por los

honorable Senador Carlos Andrés Trujillo González y la honorable Representante Nidia Marcela Osorio Salgado.

En continuidad del trámite legislativo la Mesa Directiva de la Comisión Séptima Constitucional designó como ponente coordinadora a la honorable Senadora Nadia Blel Scaff.

2. OBJETO DE LA INICIATIVA

La iniciativa tiene como objeto fortalecer la figura jurídica de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda, atribuyéndole nuevas competencias y un marco jurídico – legal de control que optimicen su eficiencia como herramienta para acceder a una vivienda digna. Estos nuevos instrumentos garantizarán el éxito y la transparencia en los proyectos que estas figuras solidarias adelanten en lo sucesivo.

2.1 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

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 2.1.1.1.1.1.2., 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.

Sin embargo, el marco jurídico vigente requiere una adaptación para el fortalecimiento de esta figura, mediante el establecimiento de una compilación que otorgue seguridad jurídica ante las disposiciones aplicables y la necesidad de mayor control por parte de las entidades del Estado correspondientes, en la supervisión de los proyectos de vivienda ejecutadas con ocasión al ejercicio de su objeto social.

Lo anterior con miras a propiciar soluciones de vivienda para nuestros conciudadanos y así reducir el déficit de vivienda que hoy registran las cifras oficiales.

ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. (OPV)

Esta figura jurídica consagrada en nuestro ordenamiento jurídico a partir de la Ley 9ª de 1989 incorpora prácticas de autoconstrucción colectiva, como herramienta para la producción de vivienda formal y digna, mediante el establecimiento de un esquema de cooperación ciudadana o participación ciudadana armonizada con la intervención de la administración pública en la dotación de recursos, permite llevar a cabo programas de vivienda para las poblaciones necesitadas.

Las comunidades se organizan mediante la constitución de una persona jurídica sin ánimo de lucro, cuyo objetivo es la construcción de vivienda, y a partir de los aportes que realizan los socios desarrollan el proyecto de vivienda del cual resultarán titulares. Esta colectividad estará bajo control de las entidades del Estado a fin de que realice su objeto social en los términos establecidos legalmente y en los estatutos de constitución.

VENTAJAS DE CONSTITUIR UNA OPV.

Dentro de las ventajas que se han señalado frente a la constitución de las OPV, en el territorio colombiano traemos a colación la investigación realizada por Juan Carlos Castellanos Puentes (Juan Carlos Castellanos. (2017) Organizaciones Populares de Vivienda: Alternativa al déficit de vivienda adecuada en Colombia. (Tesis Maestría). Universidad Nacional, Bogotá Colombia.) en donde se destaca:

1. *Poder diseñar, gestionar y desarrollar su propio plan habitacional que cubra las necesidades particulares de los asociados,*” ya que serán los mismos asociados quienes diseñarán las condiciones técnicas, urbanísticas y

ambientales que requiera el proyecto de vivienda.

2. *Impulsar el trabajo social y el empoderamiento de la comunidad; la constitución de una OPV, involucra procesos de capacitación de economía solidaria, gestión de suelo, diseño urbano y financiación, entre otros temas; los procesos de formación facilitan el reconocimiento y la comunicación entre unas personas que en el futuro serán vecinos, ya que la tranquilidad de la vida en sociedad resulta fundamental para las comunidades barriales, el diseño y gestión colectivo de los planes de vivienda, facilitan el surgimiento de confianza en los esfuerzos comunitarios y en la unión como herramienta para superar dificultades.*
3. *Consolidar organizaciones que trabajen con otras comunidades carentes de vivienda, cada vez que una OPV logra gestionar un proyecto, se convierte en referente de otros; de experiencias exitosas pueden surgir federaciones de organizaciones populares de vivienda o cooperativas que pueden contribuir a materializar el derecho a la vivienda.*
4. *Gestionar vivienda a menor precio; al desarrollarse la OPV como una modalidad de economía solidaria, los aportes entre otros de mano de obra, suelo o dinero (el cual es valorado dentro de los recursos propios para la asignación del subsidio) contribuyen a disminuir el valor en efectivo que cada familia debe aportar para el cierre financiero, lo cual facilita la consecución de una solución habitacional formal, a menores costos que el mercado tradicional.* La participación de los asociados en los aportes de trabajo disminuye notoriamente el costo de las unidades de vivienda.

DÉFICIT DE VIVIENDA EN EL PAÍS

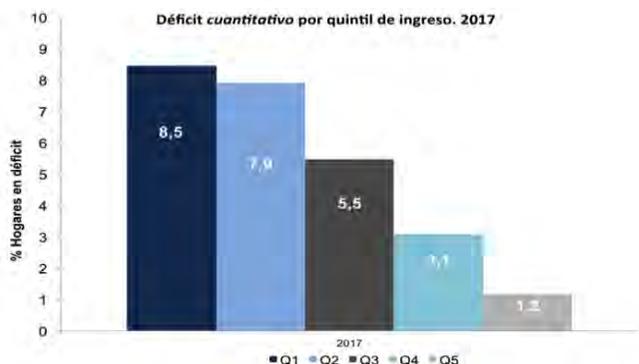
Según cifras aportadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio,¹ el déficit habitacional urbano (correspondiente al porcentaje de viviendas que presentan carencias habitacionales²) afecta a cerca de 1.7 millones de hogares, principalmente concentrado en la población de bajos ingresos (Gráfico 1). A lo anterior se suma el déficit rural y la necesidad de

¹ Tomado de exposición de motivos ley de vivienda y habitad. Iniciativa Ministerio de Vivienda.

² El déficit habitacional se divide en el déficit cuantitativo (cantidad de viviendas que se deben construir o adicionar al *stock* para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento) calculado en 5,20% -586.849 hogares-, y el déficit cualitativo (cantidad de viviendas que presentan deficiencias habitacionales que pueden ser objeto de mejoramiento o ampliación) estimado en 9.75% -1.095.461 hogares-.

proveer vivienda formal para los 254.000 hogares urbanos que se crean anualmente en el país.

Gráfico 1

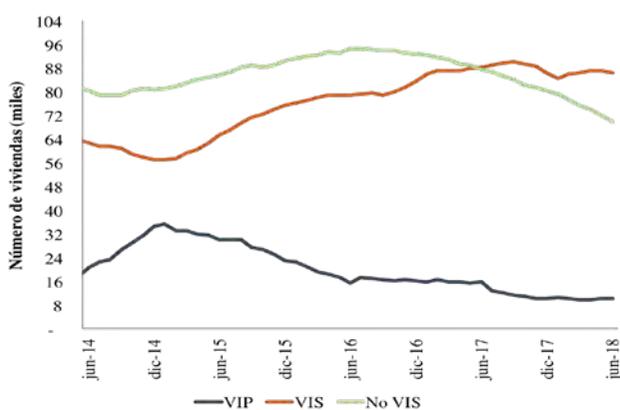


Fuente: DANE.

Esta situación se debe, en parte, a un acelerado proceso de urbanización. En las últimas seis décadas el país pasó de tener 55 ciudades de más de 50.000 habitantes a tener 126, de las cuales 63 ciudades tienen más de 100.000 habitantes. Esto ha resultado en que hoy el 75% del Producto Interno Bruto se genere en los centros urbanos y que la población urbana represente el 79% del total, estimándose que para el año 2050, 86 de cada 100 habitantes residirán en las ciudades. En materia de empleo, en las urbes se generan 8 de cada 10 puestos de trabajo, y en lo social, las ciudades concentran el 66% de la población en condición de pobreza.

La contracción del sector de la construcción y las edificaciones se ha traducido en una tendencia decreciente de las ventas de vivienda NO VIS y en particular VIP (Gráfico 3). Según los cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo corrido del 2018 el lanzamiento de proyectos VIP ha disminuido en un 28,6% y los de No VIS en 34,5%. A su vez, las ventas de VIP y No VIS muestran una reducción del 5,4% y 24,3%, respectivamente, en lo corrido del año.

Gráfico 3. Ventas de vivienda



Fuente: DANE.

3. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este

derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

FUNDAMENTO LEGAL

LEY 9ª DE 1989 Artículo 62- Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan 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. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

DECRETO 2391 DE 1989, Por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 3º del Decreto-ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda.

LEY 3ª DE 1991 Artículo 20.- Las Juntas Directivas de los Fondos de vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y las de las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en las localidades, se constituirán de acuerdo con lo señalado en el artículo 27 de la Ley 11 de 1986.

Para este efecto se entenderá como entidades cívicas o de usuarios del servicio, las organizaciones populares de vivienda definidas en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto 2391 de 1989 y que se encuentren debidamente registradas en el municipio, el Distrito Especial, el área metropolitana o en la Intendencia de San Andrés y Providencia.

Parágrafo. Cuando el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana se adscriba a una entidad descentralizada cuyo objeto no se refiera exclusivamente al del Fondo, la Junta Directiva de dicha entidad establecerá un Consejo Administrador del Fondo para cuya composición se observará lo previsto en el presente artículo.

4. CONTENIDO DE LA INICIATIVA.

- Desarrolla el marco jurídico de las organizaciones comunitarias de vivienda, entendidas como las 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. Definiendo: Requisitos de constitución, Derechos y deberes de los asociados, Órganos de administración, representación y control; y Causales de liquidación y disolución.
- Establece los sistemas de autogestión o participación comunitaria. Como sistemas 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. Dentro de ellos se encuentra.

- **AUTOCONSTRUCCIÓN.** 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.
- **POR CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS POR PRECIO ÚNICO.** 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.
- Crea el registro de planes y programas de sistemas de autogestión o participación comunitaria, el cual será adelantado por la alcaldía municipal del lugar en donde se realice la obra.
- Crea mecanismos de apoyo técnico y de fomento de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda.

PLIEGO DE MODIFICACIONES.

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Las organizaciones comunitarias de vivienda deberán ejecutar sus planes de vivienda o mixtos en terrenos aptos para el desarrollo urbano o rural en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial, según el caso y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas, sismorresistentes y arquitectónicas vigentes.</p>
<p>Artículo 2°. Definición 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.</p>	<p>Artículo 2°. Definición de sistemas de participación comunitaria. Se entiende por sistema financiero de economía comunitaria aquel en el cual todos los afiliados participan directamente mediante aportes en dinero, especie y en trabajo comunitario o en cualquiera de ellos.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>El asociado deberá presentar por escrito su solicitud de retiro a la asamblea general, para que en el término de veinte (20) días, esta le notifique su decisión y condiciones de aceptación o no del retiro.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Se prohíbe la cesión del beneficio social en favor de otro asociado de la misma Organización Comunitaria de Vivienda o de otra que tenga el mismo objetivo social.</p> <p>El asociado deberá presentar por escrito su solicitud de retiro a la asamblea general, para que en el término de veinte (20) días, esta le notifique su decisión y condiciones de aceptación o no del retiro.</p> <p>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.</p>

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>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.</p> <p>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.</p>	
	<p>Artículo nuevo. 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.</p> <p>Parágrafo. En caso de retiro intempestivo del socio, en aplicación al derecho preferencial serán nuevos acreedores del beneficio social su cónyuge, compañero o compañera permanente o uno de los hijos, quienes deben cumplir con los requisitos para ser de asociados.</p> <p>Los estatutos podrán establecer luego del orden preferente, quien o quienes podrán ser los nuevos acreedores del beneficio social.</p>
<p>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.</p>	<p>Artículo 18. El beneficio social no podrá ser objeto de embargos, secuestros ni de ningún tipo de caución o gravamen derivados 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.</p>
<p>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.</p> <p>Parágrafo. El cónyuge compañero o compañera y los hijos mayores de 16 años podrán asistir a las asambleas con voz, pero sin voto.</p>	<p>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.</p> <p>Parágrafo 1°. El cónyuge compañero o compañera y los hijos mayores de 16 años del socio, podrán asistir a las asambleas con voz, pero sin voto.</p> <p>Parágrafo 2°. <i>En caso de incapacidad de alguno de sus socios estos actuarán a través de sus representantes legales, tutores o curadores.</i></p>
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Los estatutos establecerán 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.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los estatutos deberán fijar las funciones correspondientes, de conformidad con las normas que rigen el desempeño de este cargo.</p>	<p>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.</p> <p>Cuando el patrimonio de la Organización Comunitaria de Vivienda supere los 500 SMLMV, el control fiscal deberá ser ejercido por un revisor fiscal designado por la asamblea general que reúna los requisitos exigidos por el Código de Comercio para tal cargo.</p> <p>Los estatutos deberán fijar las funciones correspondientes, de conformidad con las normas que rigen el desempeño de este cargo.</p>

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>Artículo 25. Los aportes en especie se avaluarán unánimemente por quienes constituyan la Organización Comunitaria de Vivienda en la asamblea de constitución.</p> <p>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 estos se avaluarán por los asociados en asamblea general.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 25. Los aportes en especie se avaluarán unánimemente por quienes constituyan la Organización Comunitaria de Vivienda en la asamblea de constitución. Los aportes, salvo el de trabajo, <i>se harán preferentemente</i> al momento de la constitución de la empresa.</p> <p><i>Los aportes posteriores a la constitución de la Organización Comunitaria, ya sean en trabajo o especie deberán ser evaluados por la asamblea general para ser adicionados al patrimonio de la organización.</i></p>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>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.</p> <p>Si esta corrección no se hace en el tiempo determinado podrá imponer en su orden las siguientes sanciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Ministerio de Agricultura, de la cancelación de la personería jurídica. 	<p>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.</p> <p>Si esta corrección no se hace en el tiempo determinado podrá imponer en su orden las siguientes sanciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Ministerio de Agricultura, de la cancelación de la personería jurídica.
<p>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.</p>	<p>Eliminar este artículo. Toda vez que la Ley 962 de 2005, con el objeto de facilitar las relaciones de la administración pública, estableció un esquema legal de racionalización de trámites en la cual, esta expedición de permisos se limita solamente a la radicación de los documentos establecidos en el artículo 71, ante la instancia municipal o distrital encargada de ejercer control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. De esta manera derogó el procedimiento establecido el numeral 2 del artículo 2° del Decreto-ley 78 de 1987, que se propone en el artículo 41, 42 y 43 de la presente iniciativa.</p>

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>Artículo 42. En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo 42. Modifíquese el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;</i> 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) El presupuesto financiero del proyecto; e) Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas; 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 3°. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5° de la Ley 9ª de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.</p>

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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, este se considera aprobado para los fines consiguientes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 regla-</p>	

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>mento 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 que 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 inciso 4°, artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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 este fue registrado en término oportuno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Elimínese el artículo.</p>
<p>Artículo 47. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 47. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Para obtener la cancelación del registro, el representante legal de la Organización elevará ante la Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá, la Gobernación del 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.</p>

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PRIMER DEBATE
<p>Artículo 48. 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.</p> <p>La entidad competente deberá certificar sobre los siguientes puntos:</p> <p>a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal;</p> <p>b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos;</p> <p>c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio;</p> <p>d) Zonas de reserva;</p> <p>e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato;</p> <p>f) Confrontación de los linderos del predio con la cartografía del Distrito o del Municipio;</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 48. 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, Gobernación 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.</p> <p>La entidad competente deberá certificar sobre los siguientes puntos:</p> <p>a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal;</p> <p>b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos;</p> <p>c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio;</p> <p>d) Zonas de reserva;</p> <p>e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato;</p> <p>f) Confrontación de los linderos del predio con la cartografía del Distrito o del Municipio;</p> <p>g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Distrito Especial de Bogotá, Departamento de San Andrés y Providencia o Municipio de que se trate.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 promover que los asociados de las Organizaciones Comunitarias de Vivienda puedan manejarlas eficaz e independientemente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Artículo 54. En lo no previsto en esta ley se aplicara el régimen jurídico de las personas jurídicas sin ánimo de lucro, normas del Código Civil y del Código de Comercio y las normas que los modifiquen y adicionen.</p>
<p>Artículo 55. Derogatorias. Deróguese el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, los Decretos 78 de 1987, 2391 de 1989.</p>	<p>Artículo 55. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones contrarias en especial las contenidas en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989 y el Decreto 2391 de 1989.</p>

4. PROPOSICIÓN

Por las anteriores consideraciones y haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 153 de la Ley 5ª de 1992, se rinde Ponencia Positiva y se solicita a la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Séptima dar primer debate al **Proyecto de ley número 158 de 2018, por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.**

Cordialmente,



NADYA GEORGETTE BLEL SCAFF
COORDINADORA PONENTE

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 158 DE 2018

por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

CAPÍTULO I

Concepto, definiciones y modalidades de construcción

Artículo 1º. 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 en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial, según el caso y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas, sismorresistentes y arquitectónicas vigentes.

Artículo 2°. Definición de sistemas de participación comunitaria. Se entiende por sistema financiero de economía *comunitaria* 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 este 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 estos 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.

Parágrafo 1°. En cualquier modalidad los asociados no podrán delegar las actividades de gestión, administración y control de los componentes financieros y legales del proyecto, sin embargo, podrán asistirse de profesionales idóneos en estas materias.

Parágrafo 2°. Las secretarías de planeación distrital o municipal en conjunto con las curadurías urbanas, 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.

Parágrafo 3°. Cualquiera fuera la modalidad que se aplique para el proceso constructivo, se deberán respetar los preceptos normativos contenidos en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1797 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015, las disposiciones que las modifiquen o adicionen.

CAPÍTULO II

Constitución de la organización comunitaria de vivienda

Artículo 6°. 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. El contenido de los estatutos en ningún caso podrá ser contrario a las leyes que regulan la materia.

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.

Parágrafo 1º. La Organización Comunitaria de Vivienda se inscribirá ante la respectiva Cámara de Comercio con las mismas tarifas y condiciones previstas para el registro mercantil de los actos de las sociedades.

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 9º. 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.

CAPÍTULO 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.

Se prohíbe la cesión del 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, esta 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.

Artículo 15. 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. En caso de retiro intempestivo del socio, en aplicación al derecho preferencial serán nuevos acreedores del beneficio social su cónyuge, compañero o compañera permanente o uno de los hijos, quienes deben cumplir con los requisitos para ser de asociados.

Los estatutos podrán establecer luego del orden preferente, quien o quienes podrán ser los nuevos acreedores del beneficio social.

Artículo 16. 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 17. 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 18. 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.

Artículo 19. El beneficio social no podrá ser objeto de embargos, secuestros ni de ningún tipo de caución o gravamen derivados 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.

CAPÍTULO IV

Dirección, administración, representación y control interno

Artículo 20. 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 21. 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 1°. El cónyuge compañero o compañera y los hijos mayores de 16 años del socio, podrán asistir a las asambleas con voz, pero sin voto.

Parágrafo 2°. En caso de incapacidad de alguno de sus socios estos actuarán a través de sus representantes legales, tutores o curadores.

Artículo 22. 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 23. 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, esta 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 24. 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.

Los estatutos establecerán 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 25. 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, el control fiscal deberá ser ejercido 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 este cargo.

CAPÍTULO V

Régimen Económico

Artículo 26. 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 VI.

Artículo 27. Los aportes en especie se avaluarán unánimemente por quienes constituyan la Organización Comunitaria de Vivienda en la asamblea de constitución. Los aportes, salvo el de trabajo, se harán preferentemente al momento de la constitución de la empresa.

Los aportes posteriores a la constitución de la Organización Comunitaria, ya sean en trabajo o especie deberán ser evaluados por la asamblea general para ser adicionados al patrimonio de la organización.

Artículo 28. 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 beneficio 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 29. 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 ante la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio principal 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 30. 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.

CAPÍTULO VI

Disolución y liquidación

Artículo 31. 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 32. 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 33. 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 34. 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 35. 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.

CAPÍTULO VII

Fiscalización

Artículo 36. 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 37. 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 control sobre vigencia de la personería jurídica y funcionamiento de la Organización Comunitaria de Vivienda.

Artículo 38. 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, 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 39. 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 esta.

Artículo 40. 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 41. 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 42. 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.

CAPÍTULO VIII

Registro de las organizaciones comunitarias de vivienda

Artículo 43. Modifíquese el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, el cual quedará así:

Artículo 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente 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 adquirientes, 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) El presupuesto financiero del proyecto;
- e) Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;
- 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.

Parágrafo 3°. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el

parágrafo del artículo 5° de la Ley 9ª de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

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 45. 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 46. 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 47. 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, la Gobernación del 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 48. 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, Gobernación 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, Departamento de San Andrés y Providencia o Municipio de que se trate.

CAPÍTULO 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 promover que los asociados de las 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 Comunales 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 aplicará el régimen jurídico de las personas jurídicas sin ánimo de lucro, normas del Código Civil y del Código de Comercio y las normas que los modifiquen y adicionen.

Artículo 55. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones contrarias en especial las contenidas en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989 y el Decreto 2391 de 1989.



NADYA GEORGETTE BLEL SCAFF
COORDINADORA PONENTE

LA COMISIÓN SÉPTIMA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL
HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los veinticuatro (24) días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019)

En la presente fecha se autoriza **la publicación en Gaceta del Congreso de la República**, el siguiente Informe de Ponencia para Primer

Debate, Pliego de Modificaciones y Texto Propuesto para Primer Debate.

Informe de ponencia para: primer debate

Número del Proyecto de ley: número 158 de 2018 Senado.

Título del proyecto: *por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.*

Lo anterior, en cumplimiento de lo ordenado en el inciso 5º del artículo 2º de la Ley 1431 de 2011.

El Secretario,



JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA
Secretario Comisión Séptima

CONCEPTOS JURÍDICOS

CONCEPTO JURÍDICO DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 89 DE 2018 SENADO

mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar.

1-0010

Bogotá, D. C.

Doctor

JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA

Secretario General

Comisión Séptima Constitucional Permanente

Honorable Senado de la República

Carrera 7 N 8-68 Edificio Nuevo del Congreso
Oficina 241B

Bogotá, D. C.

Asunto: **Concepto Institucional al Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado**, *mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar.*

Estimado doctor España:

Hemos conocido el contenido del Informe de la Comisión Accidental integrada por los honorables Senadores: Jesús Alberto Castilla Salazar, Aydeé Lizarazo Cubillos, Gabriel Velasco Ocampo y la Senadora Nadya Blel Scaff, en calidad de Coordinadora, para estudiar y rendir informe a las proposiciones presentadas en el primer debate

al articulado del Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado, *mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar* y el texto definitivo discutido y aprobado en la Comisión Séptima Constitucional Permanente del Honorable Senado de la República en sesión ordinaria del 26 de marzo de 2019, Acta número 29, el cual incluye la participación del Sena en su articulado; al respecto, de manera comedida se procede a realizar las siguientes observaciones:

El Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado, *mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar* tiene por objeto establecer medidas para el fomento y financiación de iniciativas de autoempleo y emprendimiento familiar para los trabajadores del sector público y privado mediante la autorización del retiro parcial de las cesantías para la inversión en proyectos de emprendimiento y generación de empresa que desarrolle el trabajador, su cónyuge o sus hijos jóvenes en edad de 18 a 28 años¹.

Al revisar el articulado del Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado, *mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar*, en el artículo 4º párrafo, se incluye al Sena, al señalar:

¹ Exposición de Motivos Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado - *Gaceta del Congreso* número 585 del 10 de agosto de 2018.

“Artículo 4°. Reglamentación. *En el término de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley, la Superintendencia Financiera reglamentará el procedimiento y requisitos que deberán acreditarse ante el correspondiente Fondo Administrador para acceder al retiro parcial de las cesantías con ocasión al desarrollo de proyectos de emprendimiento familiar e inversión en proyectos de emprendimiento de micro, pequeñas y medianas empresas. En todo caso, tratándose de emprendimiento familiar, como requisitos mínimos, deberá tener en cuenta los siguientes:*

1. *El retiro parcial de cesantías procederá cuando no supere el 50% del ahorro total.*
2. *Podrá acceder al retiro parcial de cesantías, el empleado que, a la fecha de la solicitud, tenga definida su situación habitacional.*
3. *Si tiene personas dependientes en los términos del artículo 2° de la Ley 1809 de 2016, que ya hayan finalizado estudios o tenga póliza de seguro que garantice su educación superior.*
4. *Certificación de viabilidad del proyecto de emprendimiento familiar.*

Parágrafo. *El Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), a través de los diferentes programas de apoyo al emprendimiento y empresarismo brindará asesoría para la creación de empresa. Y emitirá certificación de viabilidad del proyecto de emprendimiento familiar; para lo cual tendrá en cuenta, como mínimo el estudio del mercado y la sostenibilidad del proyecto.”* (Cursiva y subrayo fuera de texto).

Al respecto, la Ley 119 de 1994² determina que el Sena es un establecimiento público del orden nacional con personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrito al Ministerio del Trabajo³ y está encargado de cumplir la función que corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos; ofreciendo y ejecutando la formación profesional integral para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país.

La Ley 119 de 1994, artículo 4°, le asigna al Sena entre otras funciones la de “8. *Dar capacitación en aspectos socioempresariales a los productores y comunidades del sector informal urbano y rural.*”

Por lo anterior, el Sena tiene el deber legal de ofrecer y desarrollar programas de formación profesional Integral de carácter gratuito⁴ a los trabajadores de todas las actividades económicas y a quienes sin serlo requieran de formación, en aras de apoyar y aumentar la productividad a través de la Formación para el Trabajo, la generación de ingresos e intermediación laboral.

De igual forma organiza, desarrolla, administra y ejecuta programas de formación profesional integral con base en las necesidades sociales y del sector productivo y da capacitación en aspectos socioempresariales a los productores y comunidades del sector informal urbano y rural.

Por otra parte, el Decreto 249 de 2004, artículo 14, con la modificación introducida por el artículo 3° del Decreto 2520 de 2013, le asigna a la Dirección de Empleo y Trabajo, la función de “3. *Asistir a la Dirección General, a las Direcciones Regionales, a la Dirección del Distrito Capital y a los Centros de Formación Profesional, en el diseño de políticas, planes, programas y proyectos relacionados con la información para el empleo y la articulación entre las necesidades laborales y los programas de formación profesional certificación ocupacional, empleo, emprendimiento y desarrollo tecnológico que lleve a cabo el Sena*”. (Subrayas fuera del texto original).

Así mismo, la Ley 1014 de 2006⁵ tiene dentro de su objeto⁶ establecer mecanismos para el desarrollo

⁴ Artículo 49 de la Ley 119 de 1994.

⁵ De fomento a la cultura del emprendimiento.

⁶ “Artículo 2. a) Promover el espíritu emprendedor en todos los estamentos educativos del país, en el cual se propenda y trabaje conjuntamente sobre los principios y valores que establece la Constitución y los establecidos en la presente ley; b) Disponer de un conjunto de principios normativos que sienten las bases para una política de Estado y un marco jurídico e institucional, que promuevan el emprendimiento y la creación de empresas; c) Crear un marco interinstitucional que permita fomentar y desarrollar la cultura del emprendimiento y la creación de empresas; d) Establecer mecanismos para el desarrollo de la cultura empresarial y el emprendimiento a través del fortalecimiento de un sistema público y la creación de una red de instrumentos de fomento productivo; e) Crear un vínculo del sistema educativo y sistema productivo nacional mediante la formación en competencias básicas, competencias laborales, competencias ciudadanas y competencias empresariales a través de una cátedra transversal de emprendimiento; entendiéndose como tal, la acción formativa desarrollada en la totalidad de los programas de una institución educativa en los niveles de educación preescolar, educación básica, educación básica primaria, educación básica secundaria, y la educación media, a fin de desarrollar la cultura de emprendimiento; f) Inducir el establecimiento de mejores condiciones de entorno institucional para la creación y operación de nuevas empresas; g) Propender por el desarrollo productivo de las micro y pequeñas empresas innovadoras, generando para ellas condiciones de competencia en igualdad de oportunidades, expandiendo la base productiva y su capacidad emprendedora, para así liberar las potencialidades creativas de generar trabajo de mejor calidad, de

² Artículo 1°.

³ Decreto 1072 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo” en su Parte 2, Sector Descentralizado. Título 1. Entidades adscritas, artículo 1.2.1.1.

de la cultura empresarial y el emprendimiento a través del fortalecimiento de un sistema público y la creación de una red de instrumentos de fomento productivo, para la creación y operación de nuevas empresas, propender por el desarrollo productivo de las micro y pequeñas empresas innovadoras y promover el desarrollo económico del país a través de la creación de empresas competentes que contribuyan con el desarrollo local, regional y territorial.

Actualmente la Red Nacional y Regional para el Emprendimiento, adscrita al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Gobernación Departamental⁷, respectivamente, está integrada por delegados de varias entidades, entre ellas, el Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), y tiene como objetivos establecer políticas y directrices orientadas al fomento de la cultura para el emprendimiento y articular organizaciones que apoyen acciones de emprendimientos innovadores y generadores de empleo en el país.

El Sena fomenta la cultura de emprendimiento y empresarismo orientando a una idea de modelo de negocio, la creación de unidades productivas y empresas, así como el fortalecimiento de aquellas que están en etapa de crecimiento a través de actividades de formación por proyectos y asesoría para creación y fortalecimiento de iniciativas productivas y/o empresas, que contribuyan al crecimiento del tejido social y económico del país.⁸

Así mismo, identifica oportunidades de negocio en los territorios, para el apoyo de los procesos de formación para el Emprendimiento de la población rural, transferencias tecnológicas y metodológicas para el desarrollo de estrategias de emprendimiento, puesta en marcha de planes de negocio, acceso a fuentes de financiación y fortalecimiento empresarial.⁹

El Sena desarrolla la cultura de emprendimiento y empresarismo a través de los procesos de Gestión de Formación Profesional Integral

aportar al sostenimiento de las fuentes productivas y a un desarrollo territorial más equilibrado y autónomo; h) Promover y direccionar el desarrollo económico del país impulsando la actividad productiva a través de procesos de creación de empresas competentes, articuladas con las cadenas y clusters productivos reales relevantes para la región y con un alto nivel de planeación y visión a largo plazo; i) Fortalecer los procesos empresariales que contribuyan al desarrollo local, regional y territorial; j) Buscar a través de las redes para el emprendimiento, el acompañamiento y sostenibilidad de las nuevas empresas en un ambiente seguro, controlado e innovador.

⁷ Artículos 5°, 6°, 7° de la Ley 1014 de 2006.

⁸ Caracterización del proceso gestión de emprendimiento <http://compromiso.sena.edu.co/documentos/index.php?opc=1&text=caracterizacion&codigo=GEE>

⁹ Caracterización del proceso de gestión de emprendimiento y empresarismo, compromiso Sena.

Emprendedores¹⁰; Proceso Gestión de Empleo, Análisis Ocupacional y Empleabilidad; Proceso Gestión de Formación Profesional Integral¹¹; Proceso Gestión de Empleo, Análisis Ocupacional y Empleabilidad Emprendedores¹²; Proceso Gestión para el Emprendimiento y el Empresarismo; Organismo de apoyo a la Micro y Pequeña Empresa¹³; Proceso Gestión para el Emprendimiento y el Empresarismo Mercado laboral¹⁴.

En consecuencia, el papel preponderante en la red de emprendimiento a nivel nacional y regional del Sena es el acompañamiento y asesoramiento de las iniciativas empresariales de cualquier persona que quiera crear empresa a través de la configuración de los planes de negocios como un servicio que se brinda desde los Centros de Desarrollo Empresarial, para la creación de empresas por otras fuentes de financiamiento distintas a las del Fondo Emprender.

No obstante, lo anterior y conforme a lo dispuesto en el Decreto 249 de 2004, no se contempla dentro de sus funciones emitir avales o certificados sobre procesos de emprendimiento y mucho menos nos ubica en procesos de tipo laboral como trata el tema de cesantías objeto de este proyecto de ley.

La viabilidad de un plan de negocios¹⁵ no solo se determina con aspectos generales empresariales (modelo de plan; marco financiero y de mercadeo, etc.) sino que implica el análisis técnico y especializado por sectores económicos de las particularidades de cada plan de negocio, de tal manera que en muchos casos se requiere de personal especializado con el que no cuenta la entidad.

¹⁰ Dirigido a Aprendices y emprendedores con Ideas de Negocio; el Sena asesorar a los emprendedores en la validación de ideas de negocio y formulación de planes de negocio.

¹¹ Proyectos derivados del programa Sena Emprende Rural (SER), Poblaciones vulnerables, Emprendedores y aprendices a través del cual el Sena brinda acompañamiento y asesorías para la creación y fortalecimiento de Unidades Productivas.

¹² Dirigido a Aprendices y clientes con ideas de Negocio; el Sena brinda asesoría y acompañamiento a los emprendedores en la construcción y formulación de Planes de Negocio y orientación para la consecución de recursos financieros.

¹³ Dirigido a las Unidades productivas y/o empresas en operación no formalizadas y asesoradas por las unidades de emprendimiento y se realizar asesoría y acompañamiento para la formalización (creación de empresa) empresarial y puesta en marcha.

¹⁴ Dirigido a Empresas con solicitudes de asesoría y acompañamiento para el fortalecimiento Empresarial para lo cual la entidad realizar asesoría, acompañamiento y soporte para el fortalecimiento empresarial.

¹⁵ Ley 1014 de 2006, artículo 1°. Definiciones: (...) f) **Planes de Negocios**. Es un documento escrito que define claramente los objetivos de un negocio y describe los métodos que van a emplearse para alcanzar los objetivos.

Además los certificados emitidos por una entidad implican una corresponsabilidad entre el solicitante y el emisor; y el Sena nunca ha emitido certificaciones a los planes de negocios o emprendimientos, como tampoco cuenta con el recurso humano, los recursos financieros para su emisión y la estructura de evaluación específica y especializada para este tipo de iniciativas.

Así mismo la evaluación de viabilidad para emisión de certificado debe ser necesariamente hecha por pares diferentes a los formuladores.

Por su parte, la Ley 489 de 1998, en el artículo 71¹⁶, enfatiza que los establecimientos públicos no podrán desarrollar actividades o ejecutar actos distintos a lo previsto en la ley que los creó ni destinar cualquier parte de sus bienes o recursos para fines diferentes a los contemplados en la norma.

Además, la Ley 819 de 2003¹⁷, artículo 7°, sobre el impacto fiscal frente a la expedición de normas que cualquier proyecto de ley que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, determina que deberá hacerse explícito y ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para este propósito se debe incluir expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generadas para el financiamiento de dicho costo, y deberá rendir concepto el Ministerio de Hacienda y Crédito Público durante el respectivo trámite en el Congreso de la República.

Por ende, es necesario contar previamente con un análisis detallado sobre el impacto fiscal del proyecto de ley, más aun cuando en el artículo 4°, párrafo, se determina que el Sena debe emitir un certificado de viabilidad del proyecto de emprendimiento familiar con base en el estudio del mercado y la sostenibilidad del proyecto.

En consecuencia, el Sena en cumplimiento de su misión y funciones no puede emitir el certificado de viabilidad del proyecto de emprendimiento familiar, ya que la entidad no cuenta con los recursos para su emisión y la estructura de evaluación específica y especializada para este tipo de iniciativas.

De otro lado, el artículo 6° del proyecto de ley, señala:

¹⁶ La autonomía administrativa y financiera de los establecimientos públicos se ejercerá conforme a los actos que los rigen y en el cumplimiento de sus funciones, se ceñirán a la ley o norma que los creó o autorizó y a sus estatutos internos; y no podrán desarrollar actividades o ejecutar actos distintos de los allí previstos ni destinar cualquier parte de sus bienes o recursos para fines diferentes de los contemplados en ellos". (Subrayado fuera de texto).

¹⁷ Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

“Artículo 6°. Apoyo al Emprendimiento Familiar. El Gobierno nacional, en cabeza del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo coordinará con las Cámaras de Comercio y el Servicio Nacional de Aprendizaje, programas especiales de fortalecimiento, sostenibilidad, consolidación, crecimiento y competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas que se constituyan con ocasión de la presente ley.

Parágrafo. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en el término de 6 meses reglamentará las acciones necesarias para el desarrollo del presente artículo.”

Al respecto, la Red Nacional para el Emprendimiento (RNE), adscrita al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Red Regional y las Redes Regionales para el Emprendimiento (RRE), adscritas a las Gobernaciones Departamentales, están integradas por delegados de varias entidades e instituciones a las cuales se refieren los artículos 5° y 6° de la Ley 1014 de 2006.

El Decreto 1192 de 2009, mediante el cual se reglamenta la Ley 1014 de 2006, establece el funcionamiento de la Red Nacional del Emprendimiento para el cumplimiento de su objeto y funciones.

Por lo tanto, a través de la Red Nacional y Regional para el Emprendimiento y sus entidades e instituciones que la representan se puede brindar el apoyo al emprendimiento para las micros, pequeñas y medianas empresas que se constituyan como emprendimiento familiar.

El artículo 7° del proyecto de ley, dispone:

“Artículo 7°. Modifíquese el artículo 19 de la Ley 1014 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 19. Beneficios por vínculo de emprendedores a las redes de emprendimiento. Quienes se vinculen con proyectos de emprendimiento a través de la red nacional o regional de emprendimiento y destinen el retiro parcial de cesantías a la inversión en la generación de empresa tendrán, como incentivo, la prelación para acceder a programas presenciales y virtuales de formación ocupacional impartidos por el Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), a acceso preferencial a las herramientas que brinda el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, a través de la dirección de promoción y cultura empresarial, como el programa emprendedor Colombia. // De igual manera podrá acceder de manera preferencial a los servicios y recursos manejados a través de las entidades integrantes de las redes.” (Subrayo fuera de texto).

Al revisar la Ley 1014 de 2006 artículo 19¹⁸, se modifica su redacción al incluir como factor

¹⁸ Beneficios por vínculos de emprendedores a las Redes de Emprendimiento. Quienes se vinculen con proyectos de emprendimiento a través de la red nacional o regional de emprendimiento, tendrán como incentivos la prelación para acceder a programas presenciales y virtuales

del incentivo, además de vincularse a proyectos de emprendimiento a través de las redes de emprendimiento, se agrega el retiro parcial de las cesantías para la inversión en la generación de empresas para acceder a programas especiales y virtuales de formación ocupacional impartidos por el Sena.

Al respecto se limita el incentivo solo a los emprendedores que destinen el retiro parcial de sus cesantías a la inversión en la generación de empresa, situación que va en contravía con lo dispuesto en la Constitución Política, artículo 13, que contempla el principio de igualdad ante la ley y las autoridades en los siguientes términos: *“Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lenguaje, religión, opinión política o filosófica (...).”*

La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-588 de noviembre 12 de 1992, Expediente D-068, Magistrado Ponente: Doctor José Gregorio Hernández Galindo, señaló: *“Con arreglo al principio de igualdad, desaparecen los motivos de discriminación o preferencia entre las personas. Basta la condición de ser humano para merecer del Estado y de sus autoridades el pleno reconocimiento de lo dignidad personal y la misma atención e igual protección que la otorgada a los demás. El legislador está obligado a instituir normas objetivas de aplicación común a los destinatarios de las leyes, sin concebir criterios de distinción que representen concesiones inmerecidas a favor de algunos o trato peyorativo respecto de otros. Las diferencias que se introduzcan deben estar inspiradas, bien en la realización del propósito constitucional de la igualdad real, o en el desarrollo de los postulados de la justicia distributiva.” (Subrayo fuera de texto original).*

Abonado a lo anterior, el Ministerio del Trabajo, como cabeza del Sector Trabajo y entidad a la cual se encuentra adscrita el Sena, emitió concepto de inconveniencia¹⁹ al proyecto de ley, mediante el cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar, al señalar:

de formación ocupacional impartidos por el Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), a acceso preferencial a las herramientas que brinda el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, a través de la dirección de promoción y cultura empresarial, como el programa emprendedores Colombia. // De igual manera podrá acceder de manera preferencial a los servicios y recursos manejados a través de las entidades integrantes de las redes.

¹⁹ *Gaceta del Congreso* número 867 del 19 de octubre de 2018.

“Por efecto de lo dispuesto por el artículo 249 del Código Sustantivo del Trabajo, el auxilio de cesantía tiene la finalidad de dotar de recursos económicos al trabajador dependiente, ante el evento de la terminación de su relación laboral, con el propósito de evitar su iliquidez ante su nueva situación de cesante. Excepcionalmente, el artículo 102 de la Ley 50 de 1990 permite los retiros parciales de cesantía para financiar la adquisición, mejora o liberación de gravámenes respecto de la vivienda del trabajador, o la financiación de estudios de educación superior de este o de sus dependientes. //Entendiendo que esa es la naturaleza y la finalidad del auxilio de cesantía, no es procedente introducir el uso de la prestación para lo propuesto en el proyecto que se comenta, toda vez que:

- a) *Permitir ese uso del auxilio de cesantía para que se “financie emprendimientos personales” significaría convertir la prestación en capital de riesgo, que puede perderse, y dejar al trabajador sin liquidez al momento en el que quede cesante;*
- b) *En el caso del trabajador cesante, que causa el derecho efectivo para obtener el pago de la prestación, el hecho de proponer una destinación del uso de la prestación en un rubro de “emprendimiento” o “autoempleo” deja de tener relevancia, puesto que, al darse la condición para que reciba el pago -la terminación de la relación laboral- el trabajador ahora cesante está en plena libertad de usar esos recursos en aquello que considere pertinente, siendo el emprendimiento una de muchas posibilidades.*

En la medida en que el uso propuesto para el auxilio de cesantía, cual es el de financiar emprendimientos familiares del trabajador, no es congruente con la naturaleza jurídica ni con la finalidad de la prestación social, queda expuesta la inconveniencia del proyecto de ley bajo estudio.

Esta situación queda puesta de presente, en la exposición de motivos, en la que se plantean como motivaciones principales la de permitir que el trabajador use el auxilio de cesantía para “la inversión en proyectos de emprendimiento personales”, en vigencia de la relación laboral subordinada, o la de utilizarla para “financiar el autoempleo en caso de finalizarse el vínculo laboral y encontrarse cesante”.

Con fundamento en lo anterior, se sugiere el archivo del trámite del proyecto de ley, toda vez que no genera impacto en la empleabilidad y sí ocasiona una circunstancia de riesgo para el trabajador, exponiéndolo a efectuar un uso indebido de una prestación concebida para proteger su estabilidad económica en el evento de la terminación de la relación laboral.” (Negrilla y subrayo fuera de texto).

Finalmente, el Sena ya viene prestando asesoría para la creación de unidades productivas y empresas, así como el fortalecimiento de aquellas que están en etapa de crecimiento a través de actividades de formación por proyectos que contribuyan al crecimiento del tejido social y económico del país.

Por lo motivos anteriormente expuestos y conforme a lo dispuesto por el Ministerio de Trabajo solicito se evalúen las anteriores consideraciones.

Agradezco mucho su atención,

Agradezco mucho su atención,


 ÓSCAR JULIÁN CASTAÑO BARRETO
 Director Jurídico

Dobro, Hernan Fuentes, Director de Empleo y Trabajo

Copia: H.S. Honorio Miguel Henríquez pinedo, henriquezpinedo@gmail.com, H.S. Gabriel Velasco Ocampo, gabriel.velasco@senado.gov.co, Aydeé Lizarazo cubillos, aydeelc@hotmail.com, H.S. Jesús Alberto Castilla Salazar, jut.albertocastilla@gmail.com, H.S. Nadya Blei Sciff, nadya.blei@senado.gov.co

No. NIS 2019-02-080383

Proyector: Cristy Johany García C, Abogado Contratista Grupo Conceptos Jurídicos y Producción Normativa
 Revisó: Antonio José Trujillo Illeras, Coordinador Grupo Conceptos Jurídicos y producción Normativa
 Concepto técnico: Hernan Fuentes, Director Empleo y Trabajo.

LA COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL
 PERMANENTE DEL HONORABLE
 SENADO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los veinticuatro (24) días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019)

En la presente fecha se autoriza **la publicación en Gaceta del Congreso de la República**, las siguientes Consideraciones.

Concepto: Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena)

Refrendado por: doctor Julián Castaño Barreto-Director Jurídico.

Al Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado.

Título del proyecto: mediante el cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar.

Número de folios: nueve (9) folios.

Recibido en la Secretaría de la Comisión Séptima del Senado de la República.

Día: Miércoles veinticuatro (24) de abril de 2019.

Hora: 12:11 p. m.

Lo anterior, en cumplimiento de lo ordenado en el inciso 5° del artículo 2° de la Ley 1431 de 2011.

El Secretario,


 JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA
 Secretario Comisión Séptima

CONTENIDO

Gaceta número 269 - Viernes, 26 de abril de 2019

SENADO DE LA REPÚBLICA		
PONENCIAS		Págs.
Informe de ponencia para primer debate, pliego de modificaciones y texto propuesto al Proyecto de ley número 158 de 2018 Senado, por medio del cual se establecen las organizaciones comunitarias de vivienda.	1	
CONCEPTOS JURÍDICOS		
Concepto jurídico del Servicio Nacional de Aprendizaje al Proyecto de ley número 89 de 2018 Senado, mediante la cual se establece el retiro parcial de cesantías para la financiación de proyectos de emprendimiento familiar.	19	