

RESOLUCION 044 DE 1990

(16 de enero)

Por el medio de la cual se reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

EL SUPERINTENDENTE DE SOCIEDADES

En uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que en virtud de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 62 de la Ley 09 de 1989, corresponde a la Entidad que vigile las actividades de las organizaciones populares de vivienda, en los términos del Decreto – Ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptar un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros destinados al desarrollo de planes y programas de viviendas adelantados por sistemas de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

SEGUNDO.- Que por Decreto 497 de 1987, el Gobierno Nacional atribuyó al Ministerio de Desarrollo Económico a través del Superintendente de Sociedades, la inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas dedicadas y a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y a la realización de planes o programas de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- El desarrollo de todo plan o programa de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, requiere por parte de las organizaciones populares de vivienda, tanto de la obtención de un permiso de captación de recursos, así como del correspondiente permiso de escrituración expedidos por el Distrito Especial o por el municipio donde se vaya a realizar el mencionado plan o programa.

ARTICULO SEGUNDO.- Toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá:

1. Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro previo concepto favorable de la Superintendencia de Sociedades, de que trata el Decreto 914 de 1983.

Para la expedición del mencionado concepto el interesado deberá cumplir ante esta Entidad los siguientes requisitos:

1º. Remitir copia auténtica o autorizada del acta de constitución de la entidad sin ánimo de lucro, firmada por todos los participantes, con la constancia del número de votos emitidos para aprobar su constitución y el texto mismo del acta.

Por copia autorizada ha de tenerse aquella suscrita por el secretario o por el presidente de la organización en formación.

2º. Enviar copia autenticada o autorizada del acta de la reunión en la cual se aprueben los estatutos que de cuenta, entre otros, de los nombre de los asistentes, los votos emitidos para adoptar esta determinación así como los emitidos para aprobar el texto del acta.

3º. Los estatutos deberán contener los siguientes puntos básicos:

- a. El nombre de la entidad.
- b. Domicilio.
- c. Duración
- d. Objetivos
- e. Patrimonio.

En este punto deben distinguirse las cuotas de vivienda de las cuotas de administración y sostenimiento. Estos dos rubros, si bien hacen parte del patrimonio de la asociación, se diferencian en su destinación, como quiera que las primeras tienen como finalidad cubrir el valor de la vivienda que cada afiliado pretende obtener y son reintegrables al momento de expulsión o retiro voluntario; las segundas por su parte, están dirigidas a sufragar los gastos que demanden el sostenimiento de la entidad, razón por la cual, no son reintegrables al momento de retiro del asociado.

f) Organos de administración.

g) Funciones de los órganos de administración, forma y período de elecciones, reuniones, (época y forma de convocarlas), mayoría para deliberar y decidir.

h) Causales de disolución y trámite de liquidación del patrimonio social. Es del caso anotar, en lo que se refiere a las juntas de vivienda comunitaria, que los estatutos además deberán ajustarse al Decreto 1930 del 8 de agosto de 1979, 300 del 11 de febrero de 1987, a la Resolución 2070 del 11 de junio de 1987 emanada del Ministerio de Gobierno, así como a las instituciones impartidas en su Boletín No. 9 de abril de 1989.

4º. Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

- a. Número de afiliados.
- b. Requisitos para el ingreso al programa

- c. Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
- d. Derechos y deberes de los afiliados.
- e. Procedimiento para la adjudicación de la viviendas.

1. Causales de sanción

2. Clase de sanciones

3. Organos competentes para imponer sanciones.

4. Procedimiento para sancionar.

g) Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda.

2. Registrarse en los términos del numeral 1º. Del artículo 2º. Del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el artículo 3º. Del Decreto 2610 de 1979, ante el municipio donde se proyecte adelantar el plan o programa de vivienda.

3. Registrar los libros de contabilidad que correspondan según la naturaleza jurídica del ente, y en todo caso cuando menos el libro Diario, el libro Mayor y el libro de Inventarios y Balances.

Las organizaciones que adelanten diferentes planes llevarán libros auxiliares de contabilidad por cada uno de ellos, y presentarán anualmente un balance consolidado a la Superintendencia de Sociedades el primer día hábil del mes de mayo.

ARTICULO TERCERO.- Para el otorgamiento del permiso de captación, se deberán cumplir los siguientes requisitos ante el Distrito Especial de Bogotá, o los respectivos municipios, según el caso:

- a. Acreditar el cumplimiento de los requisitos 2 y 3 del artículo 2º. De la presente resolución.
- b. Determinar el nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c. Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo de terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d. Allegar el plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de solución proyectadas, firmado por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e. Adjuntar el concepto previo y favorable emitido por la Ofician de Planeación respectiva sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa.
- f. Adjuntar los conceptos favorables emanados de las Oficinas municipales correspondientes, relativos a la viabilidad de servicios públicos.
- g. Señalar el número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.

h. Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente.

1. Valor del terreno.
2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
5. Inversión de los recursos que se capten.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

i) Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

j) Presentar certificación en que conste que no tiene obligaciones pendientes con la Entidad que ejerza las funciones de inspección y vigilancia, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 78 de 1987.

k) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTICULO CUARTO.- Examinados los documentos anteriores, el funcionario competente, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa, y existan las condiciones a que se refiere el Decreto 078 de 1987, artículo 2º. Numeral 2º. Liberal b.

En caso de consideración no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual, a su juicio, a fin de que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

ARTICULO QUINTO.- La organización popular de vivienda que obtenga el correspondiente permiso de captación debe presentar ante la misma autoridad, dentro de los seis (6) meses posteriores a su expedición lo siguiente:

1. Los documentos que demuestren que se ha adquirido el derecho de dominio del terreno sobre el cual se va a desarrollar el plan o programa de vivienda acreditando que se dio previamente observancia a lo ordenado en el artículo octavo del Decreto 2391 de 1989 y en su defecto explicar la razón por el cual no se ha podido adquirir el inmueble.

2. La constancia de que las autoridades Distritales o municipales, según se trate, han aprobado los planos y el reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere del caso, así como que han otorgado la licencia de urbanismo o construcción.

3. Un cronograma del proyecto con indicación del porcentaje de avance de obra en que se encuentre el plan o programa promovido.

PARAGRAFO.- El cumplimiento de los anteriores requisitos no exime a la entidad promotora, de a observancia que debe dar a las obligaciones que respecto de al superintendencia de Sociedades prevé el artículo sexto del Decreto 2391 de 1989.

ARTICULO SEXTO.- En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en el que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarse inmediatamente concederá un plazo no superior a dos (2) meses a fin de que se acredite el cumplimiento de los requisitos en los literales c), d), e), f) g), h) e i) del artículo 3º. De esta resolución, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelve si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTICULO SEPTIMO.- Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda, diferente de la prevista en el artículo 6º. De esta providencia, que supere más del 10% de su valor, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la autoridad territorial competente dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las dependencias (áreas, alcobas, baños, etc...) de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la remisión del acta correspondiente debidamente autenticada.

La entidad territorial, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por las autoridades respectivas.

ARTICULO OCTAVO.- El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, a la cual se anexará el correspondiente paz y salvo de la Superintendencia de Sociedades; permiso que se expedirá cuando a juicio de la entidad territorial respectiva, se hubiera acreditado la ejecución de las obras de urbanismo y de construcción en la proporción que lo exigiere el Distrito Especial o el municipio correspondiente.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTICULO NOVENO.- Las sumas de dinero recaudadas como cuotas de vivienda, así como las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberá destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo; a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTICULO DECIMO.- Las organizaciones populares de vivienda, crearán anualmente un fondo constituido por el diez por ciento (10%) de sus ingresos por cuotas de vivienda, para atender exclusivamente las devoluciones que deban efectuarse.

El agotamiento de dicho fondo no es causal para que las devoluciones que no alcancen a cubrirse con el mismo, dejen de afectarse dentro de los plazos fijados en los estatutos o en el reglamento interno de vivienda.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- El incumplimiento de esta resolución acarreará a los directivos de la Entidad promotora las sanciones establecidas en las disposiciones sobre la materia.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Por tratarse de una reglamentación expedida en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 3º. Del artículo 62 de la Ley 9ª. De 1989, esta Resolución rige para todo el territorio de la República a partir de su publicación, sin perjuicio de que los municipios, expidan disposiciones especiales mediante las cuales señalen los requisitos que consideren indispensables para el cabal cumplimiento de los preceptuado en esta providencia.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Bogotá, D.E. a 16 de Enero de 1990.

EL SUPERINTENDENTE DE SOCIEDADES,

LUIS FERNANDO ALVARADO ORTIZ (Fdo.)

EL SECRETARIO GENERAL,

EDUARDO BERRIO ALDANA (Fdo.)

Nota : Publicada en el Diario Oficial 39147 de 17-01-90