

2020EE0028515



Bogotá, D.C.,

Señor
FERNANDO QUICENO SANCHEZ
Calle 46 No. 53-10 Barrio Municipal
Sevilla - Valle

ASUNTO: Concepto – Organizaciones Populares de Vivienda
Radicado 2020ER0027161 del 13/03/2020

Respetado señor Quiceno:

En atención a la consulta del asunto, en la cual solicita conceptuar sobre las organizaciones populares de vivienda, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha será atendida en la modalidad de consulta por tratarse de temas relacionados con materias a cargo de este Ministerio, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSULTA 1 :

“1. Se me indique si las decisiones adoptadas por los Asociados que han participado activamente en las Asambleas de los años 2016 al 2019, y los integrantes de la Junta Directiva interina que está funcionando actualmente, entre ellas la vinculación como Socios con derechos de las dos personas que los están apoyando desde el año 2016, las cuales se encuentra plasmadas en actas debidamente firmadas por la señora Presidenta ALICIA SANCHEZ SUAREZ y la secretaria MARTHA ELENA LOPEZ GONZALEZ, son válidas jurídicamente o no.

Que en caso negativo, que se debe hacer para subsanar esta situación y por consiguiente, pueda quedar inmersa válidamente dentro del tráfico jurídico que rige la materia aquí tratada”. (Sic)

En primera instancia, me permito informarle que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.” (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”



condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico³, dando cumplimiento al objeto en mención, no le está permitido a este Ministerio realizar acompañamientos a las asociaciones de vivienda de interés social.

Aclarado lo anterior, es importante tener definido en que consiste las Organizaciones Populares de Vivienda - OPV, para lo cual se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 9 de 1989⁴ reglamentada por el Decreto 1077 de 2015⁵, en su artículo 2.1.6.1.1° que precisa las organizaciones populares de vivienda como:

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

Estas Organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la Ley 9 de 1989” (Subrayado fuera de texto)

De conformidad con la norma, las organizaciones populares de vivienda son creadas para desarrollar programas de vivienda, por el sistema de autogestión o participación comunitaria,

Aunque la ley y el decreto no desarrolla el tema de funcionamiento de las OPV, se entendería que las mismas, OPV, deben tener unos estatutos por los cuales deberán regirse, estatutos que no deberán ir en contravía de la ley y el decreto.

Por consiguiente, si en los estatutos se establece una junta directiva y asamblea, y se determina que todas las decisiones tomadas por la asamblea de socios o junta directiva deberán quedar plasmadas en actas, estas se deberán elaborar, e ir suscritas por quienes estén autorizados para el efecto.

Si los estatutos disponen que las actas deben estar suscritas por el presidente de la asamblea o junta directiva y la secretaria, y se ha procedido así, se podría decir que dichas actas cuentan con plena validez, hasta tanto las mismas no hayan sido impugnadas.

CONSULTA 2:

“2. Si los asociados que no han participado en las actividades efectuadas al interior de la OPV LA UNION, y por ende, no han cumplido con las obligaciones de carácter legal contraídas con las misma, pueden o no controvertir las decisiones de los que sí lo están haciendo a cabalidad, y si pueden postularse o no, como Directivos ante el ostensible desconocimiento de sus deberes estatutarios” (Sic).

³ “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.

⁴ “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”

⁵ “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”



Al respecto es de indicar, que serán los estatutos de la OPV, los que determinan cómo será la participación de los afiliados que cumplan o no con los compromisos, obligaciones adquiridas y los requisitos para ser designado o postularse a la junta directiva

CONSULTA 3:

“3. Qué procesos y requisitos legales se deben adelantar y tramitar para que los herederos de los Asociados fallecidos puedan reclamar el derecho del causante.” (Sic)

Con respecto al trámite de herederos es de indicar que, ni la ley ni el decreto disponen norma al respecto, sin embargo, para aclarar el tema de la heredabilidad, es de tener en cuenta lo establecido en la norma civil que regula la materia de sucesiones, a saber:

El artículo 1008 del Código Civil, que en su tenor literal establece:

“Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular. El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto. El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo. (...)” (subrayado fuera de texto),”.

Así, se tiene que el proceso de sucesión es el trámite por medio del cual el patrimonio de una persona que ha fallecido pasa a manos de su familia. El mismo es un requisito indispensable para adquirir el dominio de bienes, derechos y obligaciones con efectos plenos en el campo legal y comercial, proceso que se puede iniciar ante un juez de la república o ante notario.

Para lo cual, una vez adelantado el proceso y efectuada la asignación de los derechos sucesorales a uno o varios de sus herederos por parte de la autoridad competente (juez o notario), a quien le haya sido adjudicada la hijuela correspondiente sobre la participación en la OPV, podrá entrar a sustituir al asociado fallecido.

Así las cosas, le corresponde al adjudicatario presentar, ante la OPV, la solicitud de sustitución del titular asociado, para lo cual deberá adjuntar la respectiva escritura pública o sentencia donde conste la sucesión que le adjudican el derecho que conlleva la participación en la OPV.

Ahora bien, si los estatutos de la OPV tienen reglamentado el tema de esta consulta, pues se deberá cumplir adicionalmente con lo estipulado en ellos.

CONSULTA 4:

“4. Qué mecanismos de ley se pueden utilizar para que la señora que fungía como Representante Legal de la OPV LA UNION hasta el año 2015, y que aún figura en la Cámara de Comercio, haga entrega de este cargo, no influya en las decisiones y actividades que se desarrollan al interior de la organización y que a su vez, rinda los informes contables y entregue los libros que se le vienen solicitando por parte de los Asociados, desde el año 2016.” (Sic).

Como se indicó al inicio de esta consulta y conforme a la definición de las OPV, estas están creadas para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación



comunitaria, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán registrarse ante la Alcaldía Mayor del Distrito Capital de Bogotá, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina o en la Alcaldía Municipal del lugar donde se realice la obra.

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

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

Razón por la cual, y conforme a la norma las OPV no se registran ante la Cámaras de Comercio, su registro, vigilancia y control son de las entidades territoriales, llamadas Alcaldía Municipal o Distrital, y es ante ellos que se da la cancelación de la OPV.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que una de las obligaciones de las OPV ante la entidad de vigilancia y control de la actividad y construcción y enajenación de vivienda, es la prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes, que para el caso de las cooperativas, es certificación de la cámara de comercio; para las Asociaciones y Fundaciones, Certificación de la Alcaldía Mayor de Bogotá o de las Gobernaciones; para las Juntas de Vivienda Comunitaria, Certificación del Ministerio del Interior⁶.

De ahí, que si la OPV – La Unión fue constituida por una cooperativa será la cámara de comercio quien certifique quienes son los miembros y representante legal de la OPV.

En consecuencia, le corresponde a la asamblea o junta directiva remover al representante legal de la OPV, según como lo tenga establecido los estatutos de la OPV que reglamente el tema, y por ende informar a la entidad que ante la cual se encuentra registrada la OPV la certificación de representación legal vigente.

Sobre los libros e informes que deberá entregar el representante legal deberá surtirse de acuerdo a lo reglado en los estatutos de la OPV.

CONSULTAS 5 y 6:

“5. En el entendido de que la OPV es una entidad sin ánimo de lucro, fundamentada en procesos de economía solidaria, cuyo objeto principal es el desarrollo de programas de vivienda para sus setenta y dos afiliados (72) por el sistema de autogestión o participación comunitaria, está obligada o no a registrarse ante la Cámara de Comercio o debe hacerlo ante una entidad del estado como la GOBERACION DEL VALLE DEL CAUCA, al otorgársele por ministerio de la Ley 1529 de 1990 las funciones de intervención, liquidación y cancelación de la Personería jurídica para los organismos sin ánimo de lucro.” (Sic).

“6. Si bajo la misma naturaleza jurídica citada en el 5), la OPV debe cancelar o no, alguna suma de dinero ante la cámara de comercio y la DIAN” (Sic)..

⁶ Numeral 4 del artículo 2.1.6.1.6 del Decreto 1077 de 2015



En primera instancia es importante aclarar que las OPV tienen su propia reglamentación, esto es, la Ley 9 de 1989 con su decreto reglamentario incorporado en el Decreto 1077 de 2015, así las cosas, las OPV no se rigen por la Ley 1529 de 1990, esta ley reglamenta “*el reconocimiento y cancelación de personerías jurídicas de asociaciones o corporaciones y fundaciones o instituciones de utilidad común, en los departamentos*”, lo que implica dos temas totalmente diferentes.

El artículo 2.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, señala que se entiende por sistema financiero de economía solidaria: “*aquel en el cual todos los afiliados participan directamente mediante aportes en dinero y en trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos formas*”

El Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.1.6.1.7 establece el registro de las Organizaciones Populares de Vivienda ante los entes distritales o municipales en donde se desarrollen los programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria.

En concreto, y como se ha mencionado en repetidas ocasiones en el desarrollo de la consulta, las OPV se registran es ante las alcaldías y distritos, esto indica que no se deberá acudir ante la cámara de comercio ni ante la DIAN para llevar a cabo registro alguno, pues incluso la norma dispone que para obtener el registro, la Organización Popular de Vivienda debe presentar ante la respectiva autoridad, la solicitud correspondiente acompañada de un ejemplar de los Estatutos debidamente autenticado y certificación sobre la personería jurídica y representación legal vigente⁷, adicional que dispone que las OPV deben cumplir con unas obligaciones, ante la entidad de vigilancia y control de la actividad de construcción y enajenación de vivienda, las cuales son⁸:

1. Presentación anual de Estados Financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
2. Envío del presupuesto de gastos e inversiones por cada año, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente, antes del primer día hábil del mes de mayo.
3. Relación de Ingresos y Egresos trimestral, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
4. Prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes:

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

5. Envío del permiso de captación y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición.

⁷ Inciso 2° del artículo 2.1.6.1.7 del Decreto 1077 de 2015

⁸ Artículo 2.1.6.1.6 del Decreto 1077 de 2015



- 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.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en el radicado 2020ER0027161, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel - OAJ
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ
Fecha: 24/04/2020

⁹ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."