



1. ¿Qué es una OPV?

Las OPV - Organizaciones Populares de Vivienda - son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero sea de economía solidaria y tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

2. ¿Cuándo las OPV se deben registrar en la Secretaría del Hábitat?

Cuando estén interesadas en desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda.

3. ¿Cómo me registro como OPV?

Los interesados en desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda, deberán contar con el respectivo registro, el cual, para la ciudad de Bogotá D.C., es otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Este registro se obtiene de manera presencial o virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, donde encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría, con la presentación de los siguientes documentos, previo al inicio de las actividades de enajenación

- a. Formato de Solicitud de Registro.
- b. Si el solicitante es persona natural, fotocopia del documento de identidad.
- c. Si el solicitante es persona jurídica, original o copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la autoridad que haga sus veces y con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.
- d. Únicamente cuando se trate de Organizaciones Populares de Vivienda - OPV, un ejemplar de los estatutos vigentes, debidamente radicados ante la entidad que ejerce vigilancia y control a las personas jurídicas sin ánimo de lucro, actualmente ejercidas por la Secretaria General de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat o quien haga sus veces estime procedente su cancelación.



4. ¿Qué obligaciones tiene una OPV que está registrada para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda?

Las Obligaciones para quienes Desarrollen Planes y Programas por los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria (OPV).

- a. Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los Estados Financieros, el Estado de la situación Financiera y Estado de Resultados con las correspondientes revelaciones y notas a ellos con corte a 31 de diciembre del año anterior, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.
- b. Enviar el 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.
- c. Presentar la relación de ingresos y egresos trimestralmente, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
- d. Remitir, a más tardar dentro del mes siguiente a su designación, la prueba del registro de los nombramientos de sus directivos ante las autoridades competentes.
- e. Presentar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de los meses de enero y julio de cada año, el informe de la evolución semestral del proyecto de vivienda, el cual contendrá el avance de la obra, el número de adjudicaciones realizadas, el número actualizado de socios y las dificultades que se hubieren presentando en cualquier orden de su gestión.

5. ¿Cómo puedo cancelar mi registro de OPV?

Todas las personas naturales o jurídicas que cuenten con registro de enajenador y no estén desarrollando las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda deberán presentar la correspondiente solicitud en el formato establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat, en el que se incluirá la manifestación expresa de no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.

Es preciso advertir que la cancelación del registro de enajenador no lo exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas dentro del ejercicio de la actividad de enajenación, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra.

Adicionalmente, para el caso de las Organizaciones Populares de Vivienda, el representante legal deberá



acreditar la culminación del programa o programas autorizados. En caso de no solicitar el permiso de captación dentro del año siguiente al otorgamiento del registro, se procederá a la cancelación del mismo, previa verificación de no existencia de obligaciones pendientes con los asociados y el ente de control, sin perjuicio de poder solicitar nuevamente el registro.

Para las Organizaciones Populares de Vivienda, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 2391 de 1989, adicionalmente se requerirá certificación de la entidad que ejerce la vigilancia, en el sentido de que no tiene obligaciones pendientes con la misma.

6. ¿Qué trámites se deben adelantar ante la Secretaría del Hábitat con el fin de desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda?

Una vez cuente con el registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda se deben adelantar los siguientes trámites:

- a. Permiso de captación de recursos.
- b. Permiso de escrituración.

7. ¿Qué documentación debo presentar para obtener autorización para captar recursos?

Las Organizaciones Populares de Vivienda - OPV deberán obtener autorización para captar recursos económicos de sus afiliados destinados a un programa de vivienda por autogestión o participación comunitaria. Dicha autorización deberá solicitarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento o quien haga sus veces.

Siguiendo lo preceptuado por el artículo noveno del Decreto 2391 de 1989, los artículos 3 y 8 de la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades y el Decreto Distrital 100 de 2004, para efectos de obtener el permiso de captación de recursos la Organización Popular de Vivienda - OPV, a través de su representante legal debidamente registrado, debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentar el Formato de Solicitud de Permiso para captación de recursos de programas de vivienda por autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, debidamente diligenciado, en el que deberá determinarse el nombre del plan, localización, número de soluciones de vivienda que se tienen proyectadas y etapas, según corresponda.
- b. Acreditar el cumplimiento de los requisitos 2 y 3 del artículo 2º de la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades.



- c. Determinar el nombre del plan y la ubicación del mismo.
- d. 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 intención de venta del globo de terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- e. Allegar el plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de solución proyectadas, firmado por un ingeniero o arquitecto titulado.
- f. Adjuntar el concepto previo y favorable emitido por la Curaduría respectiva sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa.
- g. Adjuntar los conceptos favorables emitidos por las empresas de servicios públicos sobre la viabilidad de los mismos.
- h. 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.
- i. Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos firmado por un Contador Público, analizando pormenorizadamente lo siguiente: Valor del terreno, costo de instalación y conexión de los servicios públicos, costo de honorarios, diseño y asesorías, ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda y su forma de pago, inversión de los recursos que se capten.
- j. Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- 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.
- l. Adjuntar el concepto favorable emitido por una Curaduría Urbana sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa y la inexistencia de reservas o afectaciones sobre el terreno, indicando si el mismo está localizado en zona de riesgo, total o parcialmente.

8. ¿Qué documentación debo presentar para obtener autorización para contar con el permiso de escrituración?

Las Organizaciones Populares de Vivienda - OPV que realizan programas de vivienda por autogestión o autoconstrucción y requieran transferir a sus afiliados la propiedad de los lotes o de las unidades de vivienda construidas en el proyecto, deberán obtener previamente permiso de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento o quien haga sus veces, para iniciar el proceso de escrituración.



Para obtener el permiso de escrituración de viviendas, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Formato de Solicitud de Permiso de Escrituración para programas de vivienda por autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, debidamente diligenciado.
- b. Modelo de la minuta de la escritura de compraventa, ajustada a todas las normas legales que rigen esta clase de contratos.
- c. Cuadro de avance físico de la obra programada, en el formato establecido para ello, debidamente diligenciado y firmado por el Representante Legal.
- d. Certificación en la que conste que el número de unidades de vivienda objeto del permiso cuenta con la totalidad de las obras matrices de acueducto y alcantarillado, expedido por el ingeniero o constructor responsable.

Para obtener el permiso al que hace referencia el presente artículo, la Organización Popular de Vivienda deberá contar previamente con el permiso de captación de recursos, solicitado por su representante legal, quien es responsable de dicho trámite.

Para obtener el permiso de escrituración, el solicitante deberá acreditar que el avance de construcción de las viviendas objeto de escrituración es mínimo del cuarenta por ciento (40%). No obstante, podrá otorgarse el permiso de escrituración con un avance de obra del dos por ciento (2%) en relación con el costo directo del proyecto, en el evento que la Organización Popular de Vivienda solicitante opte por la constitución de un encargo fiduciario de administración y pagos o constitución de patrimonio autónomo irrevocable, como mecanismo que garantice la protección de los recursos de quienes se afilien a la entidad.

Para otorgar el permiso de escrituración de lotes urbanizados a una Organización Popular de Vivienda constituida para tal fin, el avance de obras de urbanismo deberá comprender la ejecución del cien por ciento (100%) de las obras de acueducto y alcantarillado, así como el trazado físico urbano aprobado en el plano de urbanismo.

El solicitante, previa la presentación de la solicitud o junto con la misma, deberá haber cumplido con la obligación de actualización de la información aportada en la radicación de documentos para el permiso de captación de recursos, el primer informe de avance al que hace referencia el artículo 5º del Decreto Distrital 100 de 2004, y las demás obligaciones derivadas del registro.



9. ¿Dónde presentar la documentación para los trámites de permiso de captación y permiso de escrituración?

De manera presencial en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital del Hábitat ubicada en la Carrera 13 No. 52-25

10. ¿Qué trámites puedo realizar a través de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) relacionados con las OPV?

Los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría a través de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co son presentación y radicación de Estados Financieros.

- a. Solicitud de Registro de Enajenador y registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda.
- b. Cancelación del Registro de Enajenador y registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria de inmuebles destinados a vivienda.
- c. 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.
- d. Adjuntar el concepto favorable emitido por una Curaduría Urbana sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa y la inexistencia de reservas o afectaciones sobre el terreno, indicando si el mismo está localizado en zona de riesgo, total o parcialmente.

11. ¿Qué sucede si olvido cumplir con mis obligaciones como OPV registrada en la Secretaría del Hábitat?

La normatividad distrital estableció obligaciones que las OPV deben cumplir ante la Secretaría Distrital del Hábitat, las cuales se encuentran relacionadas en el numeral 2, artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015.

Una vez la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, realiza la verificación del cumplimiento de las obligaciones de las Organizaciones de Vivienda Popular, profiere constancia de incumplimiento, el cual, determina que requisito fue emitido por la OPV.

La mencionada constancia de incumplimiento es enviada a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda con el objeto de abrir o abstenerse realizar apertura de la investigación administrativa, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Decreto 572 de 2015.



12. ¿La Secretaría del Hábitat me puede imponer sanciones como OPV?

Sí. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inicia la actuación administrativa por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el numeral 2, artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015, mediante acto administrativo denominado Auto de Apertura, que informa a la OPV cuál es la obligación que incumplió, la fecha en que debió presentar el oficio descrito es la obligación y los criterios frente a la indexación monetaria de la sanción dispuestos en el Decreto Ley 2610 de 1979 o el artículo 50 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según la clase de obligación incumplida.

Con el Auto de Apertura se notifica a la Organización de Vivienda Popular, el cual le otorga el término de 15 días para que ejerza el derecho de defensa y solicite y/o aporte los elementos materiales probatorios que pretenda hacer valer dentro de la investigación administrativa.

Una vez se cumple el término probatorio de los 15 días, la Subdirección de Investigaciones profiere Auto de Alegatos de Conclusión, donde el Decreto 572 de 2015, le otorga el término de 10 días para que la OPV por medio de escrito, realice los alegatos de conclusión.

Finalizado el término procesal descrito en el párrafo anterior, la Subdirección de Investigaciones observa las pruebas adjuntas en la investigación administrativa y procede a proferir decisión de fondo. En el evento que la OPV no logre desvirtuar el incumplimiento de la obligación estipulada en el Auto de Apertura, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emite un acto administrativo sancionatorio, por medio del cual le impone una multa pecuniaria.

13. ¿Por qué motivos le pueden imponer sanciones a las OPV?

- a. Por el incumplimiento de las obligaciones tipificadas en el numeral 2 del artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat:
 - 1) Presentación anual de los Estados Financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de cada año.
 - 2) Enviar el 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) Presentar la relación de ingresos y egresos trimestralmente, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.



- 4) Remitir, a más tardar dentro del mes siguiente a su designación, la prueba del registro de los nombramientos de sus directivos ante las autoridades competentes.
 - 5) Presentar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de los meses de enero y julio de cada año, el informe de la evolución semestral del proyecto de vivienda, el cual contendrá el avance de la obra, el número de adjudicaciones realizadas, el número actualizado de socios y las dificultades que se hubieren presentando en cualquier orden de su gestión.
- b. Por enajenación ilegal: Se presenta la situación de enajenación ilegal cuando la Organización de Vivienda Popular enajena inmuebles sin obtener el registro de enajenador, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 2610 de 1979:

Artículo 2. El artículo 2o de la Ley 66 de 1968 quedará así:

Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1) La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
- 2) La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
- 3) La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.
- 4) La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- 5) La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARÁGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

- c. Por deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones técnicas: las cuales son definidas como la afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda; y



modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos, respectivamente.

14. ¿Puedo interponer recursos en contra de la resolución o sanción en aquellos eventos en donde no comparto el fundamento de la misma por una presunta falta?

Al tener por objeto las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV) el desarrollo de programas de vivienda en el Distrito Capital, y teniendo en cuenta, que la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIVCV) ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, enajenación, captación de recursos de inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá, se encuentra facultada la administración para imponer multas a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento al que deben estar sometidos con relación a su actividad.

Potestad sancionatoria que se encuentra en cabeza de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Ahora bien, los actos administrativos proferidos por las subdirecciones que pertenecen a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, son susceptibles de controvertir mediante los recursos dispuestos en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

En ese sentido, se podrá interponer el recurso de reposición directamente ante quien expidió la decisión, con el objeto de que esta se aclare, modifique, adicione o revoque, así mismo se podrá interponer en forma subsidiaria de este el recurso de apelación para que el inmediato superior resuelva sobre el mismo, recurso que también podrá interponerse de forma directa.

De igual forma, también podrá impetrarse el recurso de queja en aquellos casos en donde se rechace el de apelación.