

# ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA (OPV)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ**

# ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA (OPV)

## ¿Qué son?

Las OPV son grupos de personas que se unen con el objetivo de autogestionar sus construcciones de vivienda. A continuación, algunos pasos importantes de lo que deben hacer las OPV ante la Secretaría del Hábitat.



### Paso 1

#### 5 a 200

Es la cantidad de personas que pueden conformar una OPV. Sin ánimos de lucro y bajo economía solidaria.

### Paso 2

#### 2 modalidades

Pueden elegir las OPV para su proyecto de vivienda: por **construcción delegada** o por **autoconstrucción**. El sistema de organización puede ser por **autogestión** o **participación comunitaria**.

### Paso 3

#### 2 formas de registro

Las OPV deben registrarse ante la Secretaría del Hábitat y pueden hacerlo así:

1) **Presencialmente**

2) **Virtualmente por la VUC**



### Paso 4

#### Antes de 6 meses

Luego del obtener el registro, las OPV deben solicitar el permiso de captación de recursos **antes de que el registro tenga 6 meses** de aprobado.



### Paso 5

#### Permiso para captar recursos

Antes de recolectar dinero de sus asociados, el representante legal o un apoderado de la OPV debe pedir permiso a la Secretaría del Hábitat.

### Paso 6

#### Permiso de escrituración

Para obtener el permiso de escrituración de las viviendas construidas, las OPV deben demostrar a la Secretaría del Hábitat el 100% de avance en obras que incluyen: obras de urbanismo y obras de mitigación.

### Paso 7

#### Cancelación del registro

Una vez finalizado el proyecto de vivienda las OPV deben solicitar la cancelación del registro para evitar generación de obligaciones. En caso de no hacerlo se hará DE OFICIO.

#### ¡ALERTA!

En todo el proceso las OPV siempre deben utilizar los formatos oficiales para entregar a la Secretaría del Hábitat información general, jurídica, financiera y técnica.



# ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA (OPV)

Nadya Milena Rangel Rada  
**Secretaria Distrital del Hábitat**

Iveth Lorena Solano Quintero  
**Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda**

Manuel Alfonso Rincón Ramírez  
**Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones**

Carmen Peña Visbal  
**Compiladora - Contratista**

Natalia Uribe Abisambra  
**Correctora de estilo – Contratista**

Lizbeth Rodríguez Agudelo  
**Diseño y diagramación – Contratista**

Bogotá DC, agosto de 2023

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”.

Constitución Política de Colombia, Art. 51



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



# INTRODUCCIÓN

La Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá desarrolló la Cartilla Didáctica ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA como una herramienta de información y servicio para quienes buscan promover, desde el sistema de economía solidaria, predios con fines de vivienda. La misma hace parte de los compromisos asumidos por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda con el objetivo de facilitar el cumplimiento de las normas y deberes de los enajenadores solidarios y garantizar los derechos de los compradores.

El Acuerdo Distrital 257 de 2006 establece que la función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía, los fines del Estado Social de Derecho y se adelantará atendiendo los principios constitucionales, legales de democratización y control social de la Administración Pública Distrital. Es decir, los principios de moralidad, transparencia, publicidad, igualdad, imparcialidad, efectividad, economía, celeridad y buena fe, así como los de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiariedad y complementariedad. En virtud de tal consideración, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda fue delegada para cumplir esas funciones.



# ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

## **Objetivos de las OPV:**

las Organizaciones Populares de Vivienda son creadas para desarrollar programas de vivienda, por el sistema de autogestión o participación comunitaria.



“Se entiende por Organizaciones Populares de Vivienda (OPV) 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”, de acuerdo con la definición dada por el Decreto 2391 de 1989, por medio del cual fue reglamentado artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987.

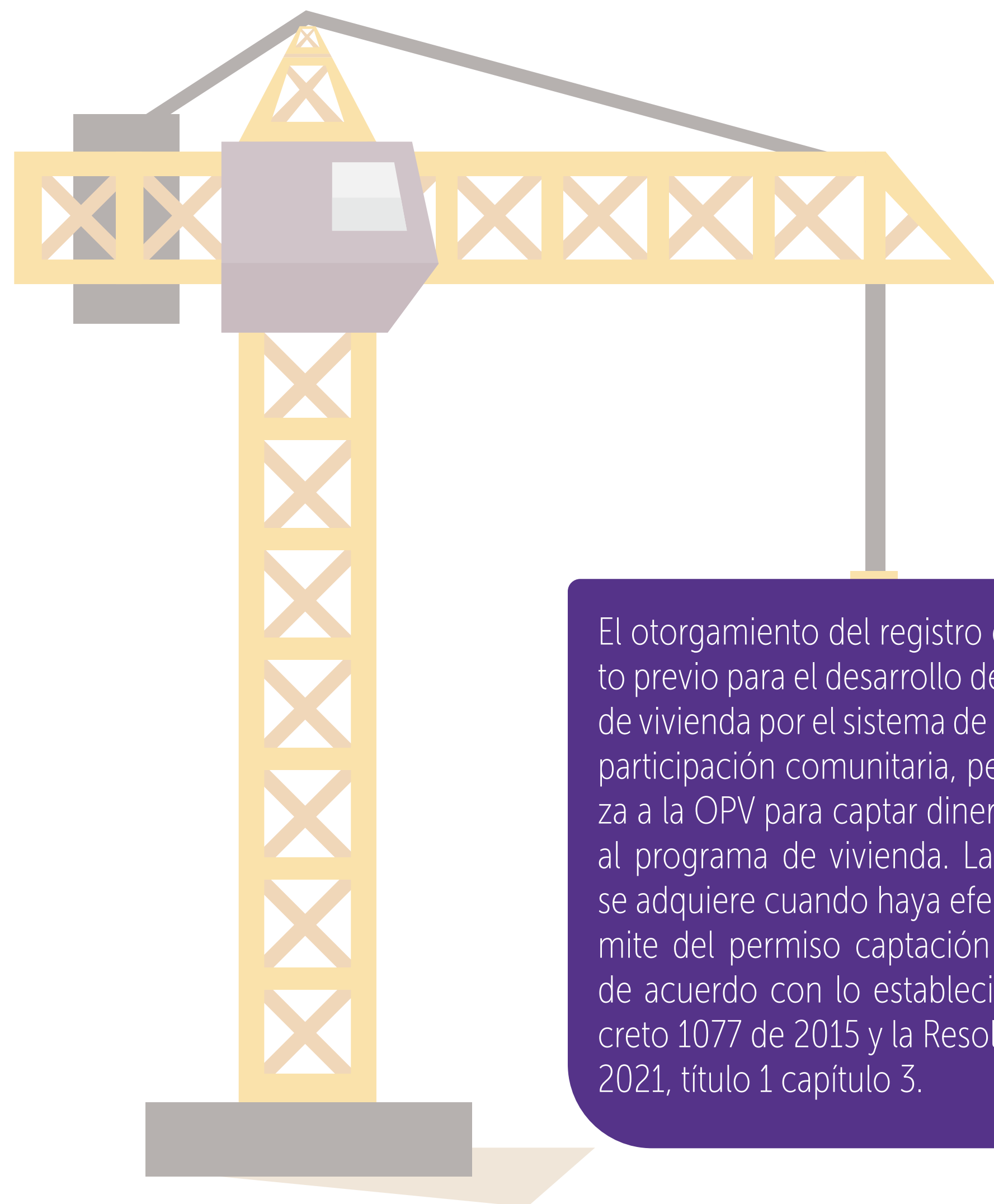
## **¿Quiénes pueden integrar una OPV?**

Las OPV 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 mencionadas, siempre que sean de sistema de economía solidaria. Es decir, que en ese sistema financiero todos los afiliados participen directamente mediante aportes en dinero y en trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos formas.

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

El número de participantes activos de cada plan de vivienda realizado por los sistemas de autogestión o participación comunitaria no podrá ser menor de cinco ni exceder de doscientos. Dicho número no podrá aumentar durante toda la etapa de ejecución.

# MODALIDADES DE AUTOGESTIÓN



El otorgamiento del registro es un requisito previo para el desarrollo de un proyecto de vivienda por el sistema de autogestión y participación comunitaria, pero no autoriza a la OPV para captar dineros con cargo al programa de vivienda. La autorización se adquiere cuando haya efectuado el trámite del permiso captación de recursos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 927 de 2021, título 1 capítulo 3.

De acuerdo con los niveles de participación de los afiliados en la construcción de las obras, han sido establecidas las siguientes modalidades de los sistemas de autogestión o participación comunitaria:

**Por construcción delegada:** mediante la cual la gestión, administración y planificación de la obra, así como el nombramiento del personal técnico administrativo está a cargo de los afiliados a la OPV, sin que medie su participación en forma de trabajo comunitario en la ejecución de las obras.

**Autoconstrucción:** los afiliados contribuyen directamente con su trabajo en la ejecución de las obras.

## REGISTRO COMO OPV

Si se trata de una Organización Popular de Vivienda (OPV) que ha sido constituida y reconocida como entidad sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y va a desarrollar programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, deberá registrarse ante el ente de control para realizar dichas actividades que, para el caso de Bogotá, es la Secretaría Distrital del Hábitat. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.1.6.1.7).

Ese trámite puede realizarse de manera presencial en la Secretaría Distrital del Hábitat, en la Oficina de Servicio al Ciudadano o, de forma virtual, a través de la Ventanilla Única de la Construcción.

Deberá diligenciar el formato PM05-FO691 para el registro de Organizaciones Populares de Vivienda que adelantan planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

- [PM05-FO691 Registro OPV V2](#) 

# REQUISITOS PARA EL REGISTRO



-a. Presentación anual de los Estados Financieros de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC-, 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. Su presentación se realizará únicamente de manera virtual

-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. 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.



Es importante precisar que toda información que la OPV aporte ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se entiende declarada bajo la gravedad del juramento y bajo la presunción de buena fe.

La Organización Popular de Vivienda deberá realizar previamente toda su reglamentación correspondiente al Registro como OPV antes de tramitar la autorización para la captación de recursos con destino al desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de dicha OPV, así como el permiso de escrituración, conforme lo dispuesto en la Resolución 927 de 2021. Ello implica que la organización deberá ser de economía solidaria y tener como objeto la ejecución de planes y/o programas por el sistema de autogestión o participación comunitaria.

El registro deberá efectuarse ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat y para efectuarlo deberá informar: NIT, nombre completo, identificación y nacionalidad del representante legal; correo electrónico y dirección completa para el caso de notificación judicial. Asimismo, deberá remitir prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes.

La Organización Popular de Vivienda deberá presentar:

- Copia de los estatutos de la Organización Popular de Vivienda OPV, debidamente radicados ante la Dirección Distrital de Personas Jurídicas de la Secretaría Jurídica Distrital.
- Certificado de existencia y representación de la OPV vigente, con no más de treinta días de expedición.

- Obligaciones Derivadas del Registro

- Toda Organización Popular de Vivienda que haya obtenido el registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, deberá cumplir con las siguientes obligaciones derivadas del registro, mientras tenga el Registro Activo y debe remitir a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat los siguientes documentos:

# PERMISO PARA CAPTAR RECURSOS



Para poder captar recursos de los afiliados vinculados al respectivo proyecto de vivienda que se desarrollará por el sistema de autogestión o autoconstrucción, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán tramitar el permiso de captación de recursos.

Este trámite puede efectuarse de forma presencial en la Secretaría Distrital del Hábitat, en la Oficina de Servicio al ciudadano o, de manera virtual, a través de la Ventanilla Única de la Construcción.

Para obtener el permiso de captación de recursos la OPV deberá:

- Presentar formato de solicitud de permiso de captación de recursos (incluir nombre del plan, localización, número de soluciones).
- Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos.
- Allegar plano de loteo provisional y localización.
- Adjuntar los conceptos de viabilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Señalar el número de participantes del plan (entre cinco y doscientos).
- Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos.
- Presentar un cronograma de ejecución.
- Acreditar la constitución de pólizas de manejo.
- Adjuntar el flujo de caja del proyecto.
- Presentar extracto bancario correspondiente, a partir del día cuando se hizo la apertura de la cuenta bancaria.

La documentación tramitada para solicitud de permiso para la captación de recursos para programas de vivienda por autogestión, participación comunitaria y autoconstrucción deberá ser suscrita por el representante legal de la persona jurídica (OPV) o por un apoderado debidamente acreditado.

Toda documentación debe ir foliada y en estricto orden, en original o en fotocopia legible, según lo establece el formato PM05-FO102, acorde con el Decreto Distrital 100 de 2004 y la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades.





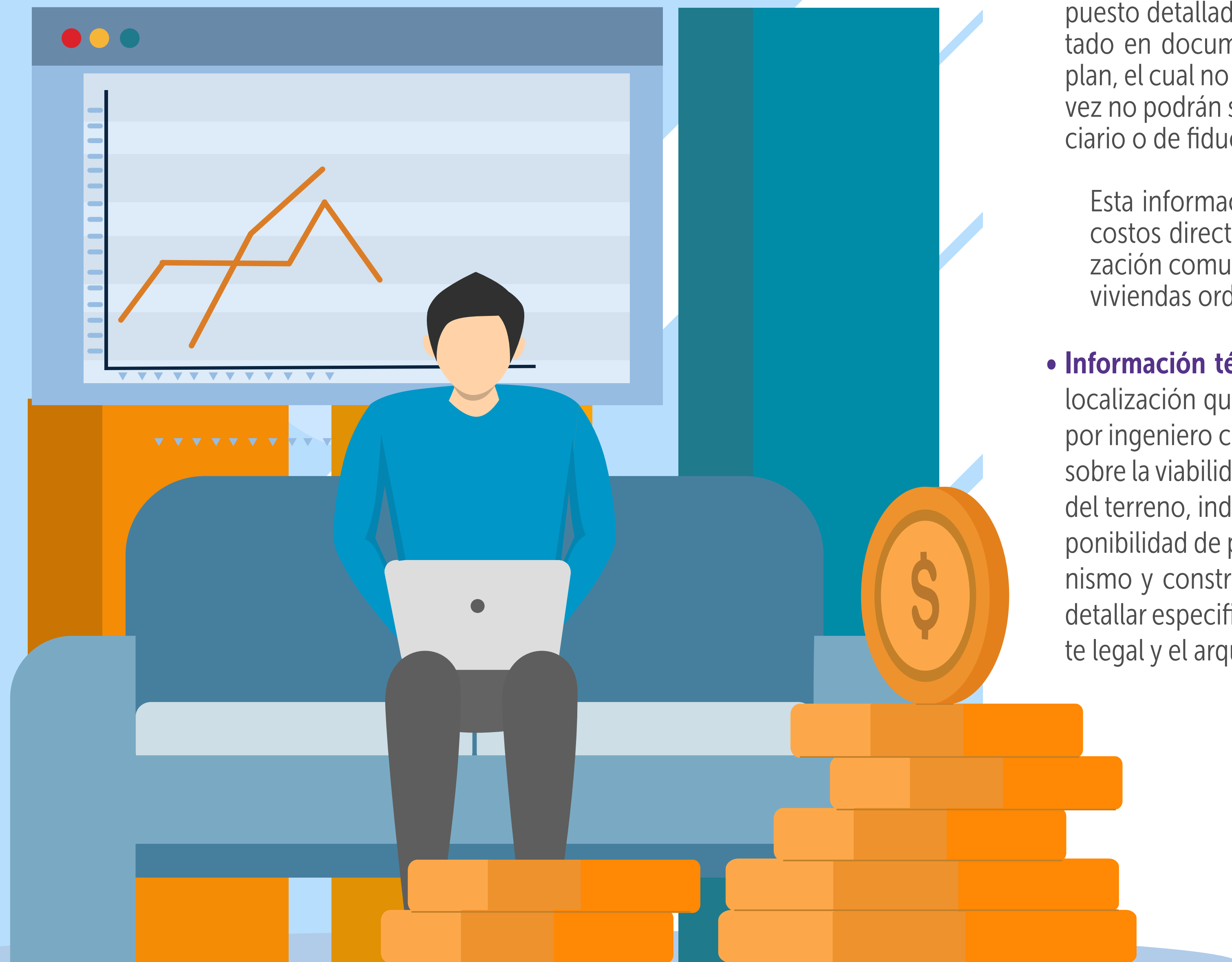
Al ser presentada la documentación en forma completa, será radicada y se numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma. En caso de que la documentación no se encuentre completa será devuelta para completarla. Si el solicitante OPV insiste, se radicará dejando constancia de la falencia y se advertirá que deberá allanarse a cumplir con toda la documentación dentro del plazo que se le indique. Si pasados dos meses desde la fecha del requerimiento el interesado no ha entregado la información solicitada, se entenderá desistida su solicitud.

La respuesta se emitirá dentro de los quince días hábiles siguientes a la radicación de la información completa mediante expedición de resolución que resuelve la solicitud. Esta será notificada al solicitante de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo, artículos 44 y 45. Contra la citada resolución procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación.

*PM05-FO102 Solicitud de permiso para captación de recursos para programas de vivienda.* 

En dicho formato debe suministrar información general, jurídica, financiera y técnica.

- **Información general:** se informa qué ente solicita, nombre del representante legal, número del registro, dirección y correo electrónico de la OPV, nombre y dirección del plan o programa de vivienda, cuántos participantes tendrá el plan, cuántas unidades y qué tipo de vivienda han sido proyectadas.
- **Información jurídica:** deberá anexar folio de matrícula inmobiliaria del terreno donde será desarrollado el plan, con fecha de expedición no superior a un mes; documento de intención de venta del globo de terreno entre el propietario y la OPV solicitante; prueba de la constitución de pólizas de manejo a favor de la OPV. Esta debe ser suscrita por el representante legal, el tesorero y todo directivo o empleado con facultad de disponer de dineros de la entidad.

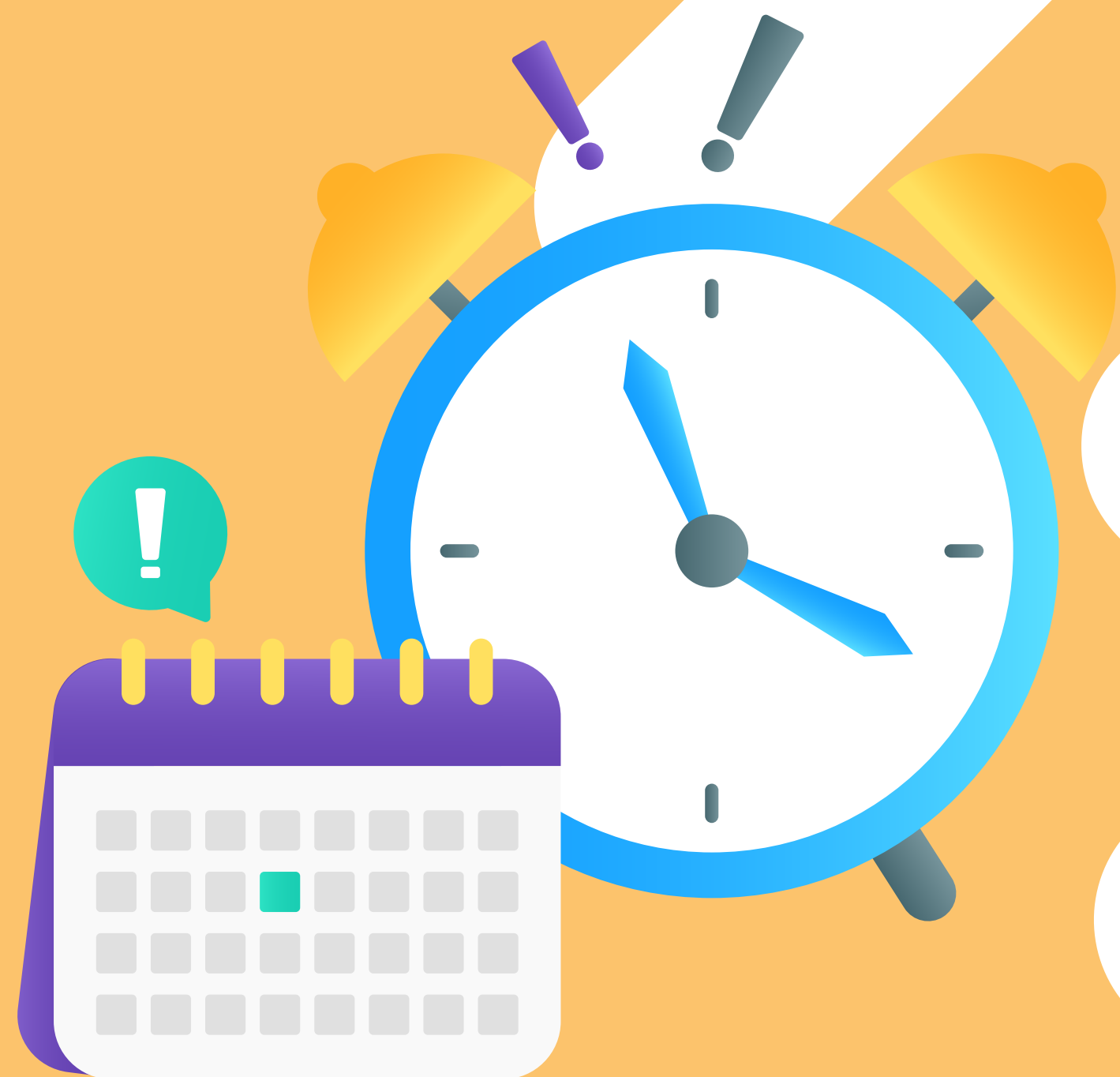


- **Información financiera:** todos los documentos deberán ser firmados por el representante legal y el contador público, quienes deberán anexar estado del flujo de caja del proyecto, discriminando los ingresos y egresos; presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos debidamente sustentado en documentos soportes; detallar el número de participantes en el plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de doscientas; y copia del contrato de encargo fiduciario o de fiducia mercantil, en caso de que exista.

Esta información deberá pormenorizar lo relacionado con los terrenos, costos directos, costos indirectos, costos financieros, costos de organización comunitaria, financiación con recursos propios, subsidios, cuotas viviendas ordinarias y extraordinarias, otros recursos y de financiación.

- **Información técnica:** la OPV deberá anexar plano del loteo provisional y localización que contenga la cantidad de soluciones proyectadas (firmado por ingeniero civil o arquitecto); concepto favorable de la curaduría urbana sobre la viabilidad para adelantar el programa y la inexistencia de afectación del terreno, indicando si el mismo está en zona de riesgo; fotocopia de disponibilidad de prestación de servicios públicos o copia de licencia de urbanismo y construcción vigente; cronograma de ejecución del programa y detallar especificaciones técnicas del proyecto (firmado por el representante legal y el arquitecto o ingeniero responsable).

# PLAZO PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CAPTACIÓN DE RECURSOS



Una vez se otorgue el registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, la OPV tendrá seis meses, contados a partir del día siguiente hábil en que se comuniquen sobre su obtención, para que presente ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (Secretaría Distrital del Hábitat) la respectiva solicitud para el otorgamiento del permiso de captación de recursos; en caso contrario, la Subdirección podrá cancelar el respectivo registro mediante acto administrativo motivado, contra el cual podrán interponerse recurso de apelación. El plazo de seis meses podrá ser prorrogado una vez por el mismo término, a solicitud de la OPV, argumentando la necesidad de su prórroga.

## Otorgamiento del permiso

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (Secretaría Distrital del Hábitat) expedirá dentro de los treinta días siguientes a la recepción completa de la documentación con la respectiva solicitud, mediante acto administrativo motivado, el correspondiente permiso de captación de recursos, a nombre de la Organización Popular de Vivienda. En caso de que sea designado y debidamente inscrito ante la autoridad competente, un nuevo representante legal de la Organización Popular de Vivienda se deberá elevar solicitud ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat para la actualización del permiso de captación de recursos, dentro de los veinte días siguientes al registro de su cargo y función ante autoridad competente.

- **Resolución 927 de 2021, artículo 24.**
- **Decreto Nacional 078 de 198, artículo 2, numeral 9.**

# OBLIGACIONES DE LAS OPV

(Informe derivado del Otorgamiento del Permiso de Captación de Recursos )



Es deber de la OPV presentar el primer informe ante Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control (Secretaría Distrital del Hábitat) dentro de los seis meses siguientes a la obtención de permiso de captación de recursos, que deberá contener:

- 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 o, en su defecto, explicar la razón por la cual no se ha podido adquirir el inmueble.
- La licencia de construcción o urbanización.
- Copia de los planos de localización general, cuadro de áreas y alindamiento de zonas comunes, plantas arquitectónicas y parqueaderos, debidamente aprobados.
- Las especificaciones técnicas de la obra.
- Cuando fuere el caso, reglamento de propiedad horizontal y certificado de tradición y libertad.
- Si el proyecto se encuentra en zona de amenaza media o alta por fenómenos de remoción en masa, debe anexarse el estudio de obras de mitigación, así como un cronograma del desarrollo de las mismas.
- Un cronograma del proyecto con indicación del porcentaje de obra en que se encuentre el plan o programa promovido.
- Un informe con avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de afiliados, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden.



## Avance de la obra

Es deber de la OPV presentar informe semestral de la captación de dineros y del avance físico de la obra, así como reportar los porcentajes de inversión en obras de mitigación, fenómenos de remoción de masa, obras de urbanismo, mampostería, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, pañetes, alista-do y acabados de pisos, colocación de cubiertas y enchapes y accesorios, entre otros ítems que requieran las viviendas, especificando el total de las in-ersiones realizadas por bimestre.

- Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.1.6.1.6, numeral 6.

Dicho informe semestral de la obra contendrá la cantidad de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.). Deberá ser presentado du-rante los primeros cinco días de enero y julio de cada año.

- PM05-FO582 Avance Programado de obra. 

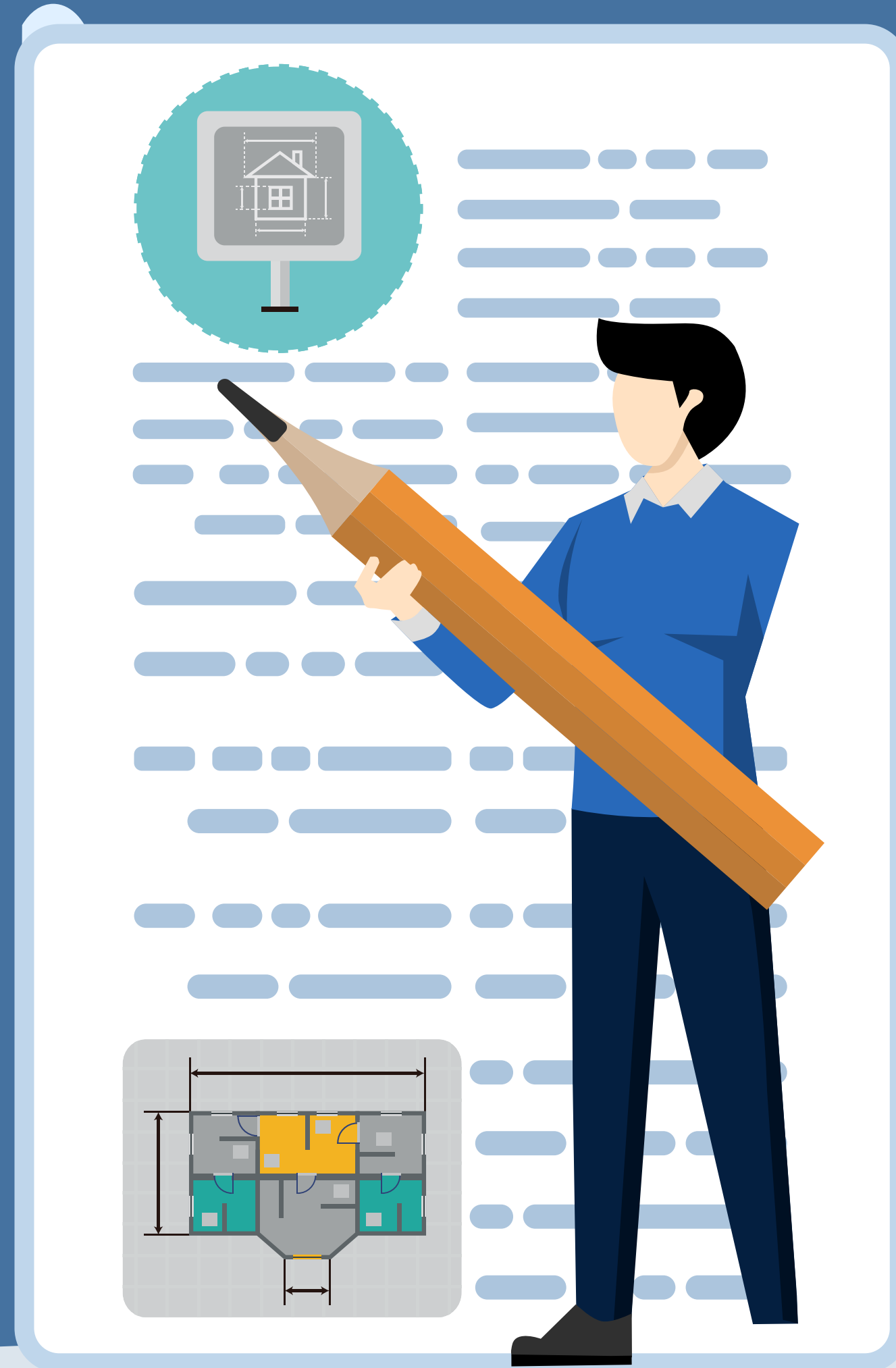
Asimismo, una vez obtenido el permiso de captación, la OPV deberá presen-tar informe trimestral, los primeros cinco días calendario de febrero, mayo, agosto y noviembre, con relación de ingresos y egresos, indicando el total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de finan-ciación, debidamente discriminadas.

El representante legal de la OPV deberá presentar los informes ante la Subdi-rección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigi-lancia y Control de Vivienda (Secretaría Distrital del Hábitat) verificando que, en efecto, el plan o proyecto de vivienda se encuentra ejecutado y se haya transferido a los afiliados el derecho de dominio.

- Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.1.6.1.6, numeral 3.



# ESCRITURACIÓN



Las Organizaciones Populares de Vivienda 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 ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, para iniciar el proceso de escrituración.

**Permiso escrituración:** deberá tramitarse la autorización que habilita a las OPV a efectuar la transferencia de dominio a sus afiliados de los inmuebles producto de los proyectos de vivienda desarrollados mediante autogestión y autoconstrucción.

Para escriturar los lotes con servicios, únicamente, el ciento por ciento de avance de obra se mide sobre las labores preliminares, las obras de urbanismo y las obras de mitigación y fenómeno de remoción de masa. Para escriturar las unidades habitacionales, el avance se mide sobre la realización de las obras realizadas.

Si el proyecto se ejecuta por etapas o por bloques, la OPV deberá diligenciar un formato independiente por cada uno de ellos.

- [PM05-FO104 Solicitud de permiso de escrituración para programas de vivienda autogestionarios.](#) 

Para otorgar el permiso de escrituración de lotes urbanizados a una OPV, el avance de obras de urbanismo deberá comprender la ejecución del cien por ciento de las obras de acueducto y alcantarillado, así como el trazado físico urbano aprobado en el plano de urbanismo.



Adicionalmente, para obtener el permiso de escrituración, la OPV solicitante deberá acreditar la culminación de un noventa por ciento de las obras de construcción y, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento de las obras correspondientes a los bienes comunes de uso y goce general. La OPV deberá presentar la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de permiso de escrituración para programas de vivienda por autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, debidamente diligenciado.
  - Minuta de la escritura de compraventa, ajustada a todas las normas legales que rigen esta clase de contratos.
  - Documento con la acreditación del mecanismo de amparo patrimonial correspondiente, legalmente constituido.
  - Informe de avance físico de la obra firmado por el representante legal.
  - 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.
  - Reglamento de propiedad horizontal debidamente constituido mediante escritura pública y registrado, de aplicar el caso.
  - Autorización de ocupación de inmuebles expedido por la autoridad competente para ejercer control urbano.
  - Certificado de habitabilidad cuando sea procedente.
- La fiduciaria solo podrá transferir el derecho de dominio al asociado cuando el representante legal de la Organización Popular de Vivienda obtenga, de parte de la autoridad competente, el permiso de escrituración otorgado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; la autorización de ocupación de inmuebles; la certificación técnica de ocupación, y el certificado de habitabilidad, si fuere del caso.
- Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.1., modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
  - Ley 1796 de 2016, artículo 6.

# ESTADOS FINANCIEROS



En la información financiera que la OPV deberá presentar documento en el que indicará con precisión el número de participantes del plan, el cual no podrá ser menor de cinco ni exceder de doscientos. Esa cantidad no podrá aumentar durante la etapa de ejecución.

- *Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.1.6.1.5.*

La OPV deberá presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, suscrito por el representante legal y por el contador público, debidamente sustentado en documentos soporte que hagan razonable la proyección, especificando:

- Costos
- Valor del terreno
- Costos directos del proyecto
- Costos indirectos del proyecto
- Costos financieros del proyecto
- Costo de organización comunitaria
- Total de costos
- Financiación
- Recursos propios
- Recursos de subsidios
- Cuotas de vivienda ordinarias y extraordinarias
- Financiación de entidad vigilada
- Otros recursos
- Total de recursos de financiación

Igualmente, la OPV deberá presentar un cronograma donde se señale la forma cómo será ejecutado el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción; y acreditará la constitución de pólizas de manejo a favor de la Organización Popular de Vivienda, sobre el valor de los recursos





que, de manera autónoma, maneje directamente de acuerdo con lo aprobado en los estatutos, el 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 recursos de la entidad.

La OPV adjuntará el flujo de caja del proyecto en el cual deberá discriminar la fuente de los ingresos, debidamente suscrito por el representante legal y el contador.

**En caso de fiducia:** cuando corresponda, la OPV deberá acreditar el contrato de fiducia mercantil irrevocable en la modalidad de administración y pagos inmobiliario, en el que cada una de las partes concurre en calidad de fideicomitente constructor. Una parte especificará el fideicomitente aportante de la OPV a través de su representante legal, y la otra -sea representada por una persona jurídica, legalmente constituida, de naturaleza privada y/o pública- cuyo objeto principal sea el de prestar servicios financieros, que en el contrato se denominará fiduciaria.

**Cuando no establezcan fiducia:** cuando el proyecto no se adelante a través de encargo fiduciario se deberá acreditar, mediante certificación expedida por una entidad financiera, la apertura de una cuenta bancaria única, cuyo titular sea la persona jurídica de la Organización Popular de Vivienda, con manejo de, por lo menos, dos firmas que autoricen conjuntamente toda clase de operaciones o de transacciones que se realicen a través de la cuenta bancaria. Estas dos firmas deberán ser de afiliados que funjan como administradores de la OPV, debidamente designados de acuerdo con los estatutos de la misma.

Una vez realizada la apertura no se podrá consignar en ésta dinero alguno, hasta tanto se otorgue el respectivo permiso de captación por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

El responsable de la OPV deberá anexar extracto bancario correspondiente, a partir del día cuando se realizó la apertura de la cuenta bancaria.

# CANCELACIÓN DEL REGISTRO



Las Organizaciones Populares de Vivienda 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, podrán solicitar la cancelación de su registro de acuerdo con lo establecido en la Resolución 927 de 2021, artículo 22.

- [PM05-FO692 Cancelación Registro OPV V2](#) 

La cancelación del registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria podrá cancelarse a petición de parte o de oficio.

**A petición de parte:** el representante legal de la Organización Popular de Vivienda allegará el formato establecido para el trámite ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informando que no está adelantando ninguna de las actividades de promoción o construcción. Deberá acreditar la culminación del o de los programas autorizados e informar la certificación por parte de la entidad que ejerce la vigilancia en la que conste que no tiene obligaciones pendientes.

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará, mediante oficio, la cancelación del registro para el desarrollo de planes y/o programas por el sistema de autogestión o participación comunitaria dentro de los quince días hábiles siguientes a la solicitud.

- [Decreto Nacional 1077 de 2015, Título 1, capítulo 1.](#)

De oficio: la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat podrá cancelar el registro, por medio de acto administrativo motivado y se concederán los recursos de ley, cuando ésta incurra en una de las siguientes causales:



a. Cuando posterior a los seis meses contados a partir del día siguiente hábil en que se le comunique a la OPV la aprobación de su registro, ésta no haya presentado la solicitud y acreditación de los requisitos para el otorgamiento del permiso de captación de recursos ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital de Hábitat;

b. Cuando se verifique que se encuentra captando dineros sin el respectivo permiso de captación de recursos, o por la reincidencia consecutiva en el incumplimiento de las obligaciones a las que se encuentra sometida la Organización Popular de Vivienda.

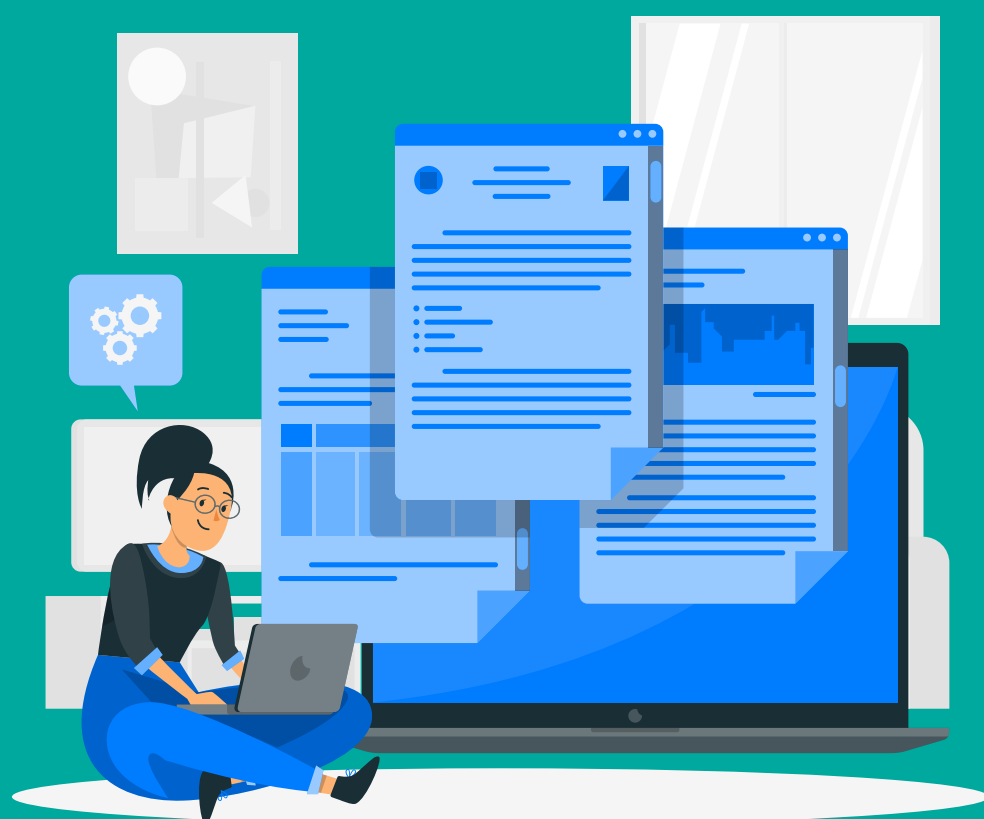
- Ley 1437 de 2011, artículo 74.
- Resolución 927 de 2021, artículo 19.


La cancelación del registro de oficio y/o a petición de parte no exime a la OPV del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y/o con terceros dentro del ejercicio de su actividad, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra.

### **Fondo de devoluciones**

Las Organizaciones Populares de Vivienda crearán anualmente un fondo, constituido por el diez por ciento 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 y dejen de efectuarse dentro de los plazos fijados en los estatutos o en el reglamento interno de vivienda.

# TRÁMITE VIRTUAL



- Los interesados en adelantar los trámites de registro y radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, solicitud de matrículas de arrendamiento de vivienda y el desarrollo de planes y programas por el sistema de autoconstrucción OPV, así como la cancelación a solicitud de parte de los mismos, podrán realizarse a través de la **Ventanilla Única de la Construcción (VUC)**,  cumpliendo los requisitos establecidos para cada uno de los trámites.
- Durante la inscripción en la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) el solicitante deberá informar un correo electrónico para recibir información del trámite por parte de la entidad.
- Igualmente, pueden realizar los trámites en forma presencial en la Secretaría Distrital del Hábitat, en la Oficina de Servicio al Ciudadano.



## SUBSIDIO PARA VIVIENDA

“Es un aporte estatal, en dinero o en especie, que se otorga por una sola vez al beneficiario, que no se restituye y que facilita el cierre financiero para adquirir vivienda nueva, construir en lote propio y/o realizar las mejoras del hogar”.<sup>1</sup>

Pueden tener acceso a subsidios los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social; las personas con ingresos totales mensuales no superiores al equivalente a cuatro Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLV) o quienes no hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda.

<sup>1</sup>Fondo Nacional del Ahorro. <https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas#:~:text=Es%20un%20aporte%20estatal%2C%20en,realizar%20las%20mejoras%20del%20hogar.>



# AHORRO PROGRAMADO



“Es un servicio dirigido a aquellas personas que quieren ahorrar en un periodo de tiempo determinado. Consiste en ahorrar periódicamente un monto de dinero que es debitado de su cuenta automáticamente, con el fin de cumplir un propósito específico”.<sup>2</sup>

El ahorro programado consiste comprometerse a reservar una suma de dinero durante un período de tiempo para usarlo en la adquisición de vivienda. En Colombia se participa en el ahorro programado para vivienda de dos formas: a través de una entidad financiera o por medio de entidades que administran las pensiones y cesantías.

<sup>2</sup> <https://habi.co/blog/ahorro-programado-para-vivienda#:~:text=Ahorrar%20como%20m%C3%ADnimo%20el%2010,tu%20dinero%20cuando%20lo%20necesites>

# NORMAS RELACIONADAS

- Resolución 927 de 2021 (artículos 16 al 30) "Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones"
- Decreto 100 de 2004 (Capítulo 1 artículos 8 al 13)
- Decreto 2391 de 1989 (artículo 9)
- Decreto 78 de 1987 (artículo 2)
- Ley 66 de 1968 (todos)
- Ley 9 de 1989 (artículo 62)
- Resolución 044 de 1990 (artículos 1, 8)



# CONCEPTOS CLAVE

Activos: conjunto de todos los bienes y derechos con valor monetario que son propiedad de una empresa, institución o individuo (RAE).

Anunciar: dar noticia o aviso de algo; publicar, proclamar, hacer saber. / Dar publicidad a algo con fines de propaganda comercial (RAE).

Comprar: obtener algo por un precio (RAE).

Control: comprobación, inspección, fiscalización, intervención. / Regulación, manual o automática, sobre un sistema. / Mando o dispositivo de regulación (RAE).

Enajenar: vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos. (RAE). Un enajenador es la persona que ofrece y realiza la venta de un bien material, en este caso, un bien inmueble determinado como vivienda.

Inmueble: casa. / Edificio para habitar (RAE).

Inspección: examinar, reconocer atentamente (RAE).

Persona natural: cualquier integrante de la especie humana susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones. Se trata de individuos de existencia real, tangible, consciente y autónoma, sujetos de derecho frente a la ley.

Persona jurídica: individuo de existencia jurídica comprobable, o sea, dotado de derechos y deberes. Es una institución u organización creada por personas físicas para cumplir con un objetivo social (con o sin fines de lucro).

Promoción: acción y efecto de promover. / Conjunto de actividades cuyo objetivo es dar a conocer algo o incrementar sus ventas (RAE).

Vender: traspasar a alguien por el precio convenido la propiedad de lo que se posee (RAE).

Ventanilla Única de la Construcción (VUC): canal virtual mediante el cual se pueden realizar solicitudes, seguimiento y respuesta de los trámites asociados al proceso de urbanismo y construcción en Bogotá DC.

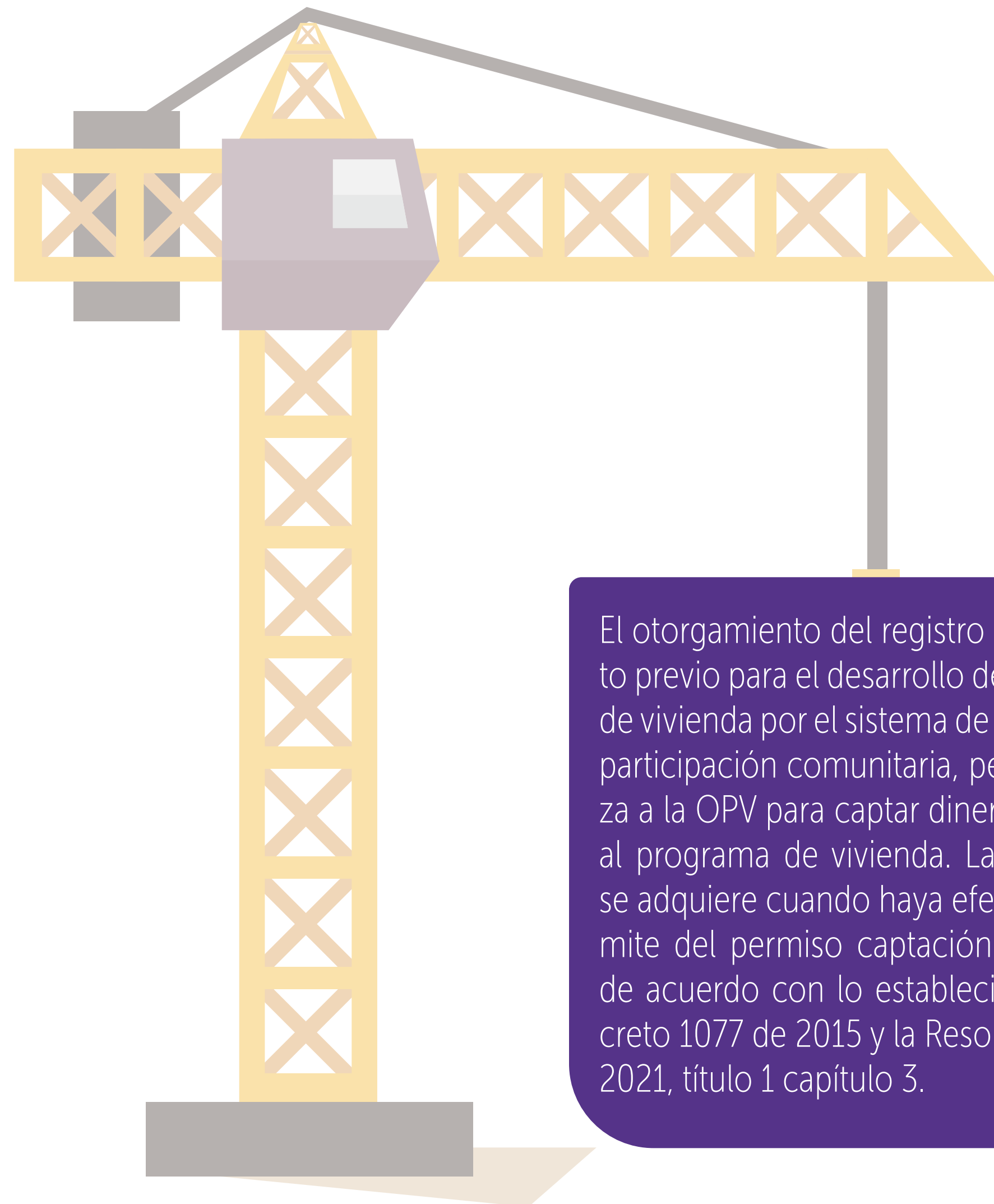
Vigilancia: cuidado y atención exacta en las cosas que están a cargo de cada uno (RAE).

La Alcaldía Mayor tiene la potestad de ejercer la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de viviendas en el Distrito Capital, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003. Dicha responsabilidad la ejerce la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Vivienda: lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas (RAE).



# MODALIDADES DE AUTOGESTIÓN



El otorgamiento del registro es un requisito previo para el desarrollo de un proyecto de vivienda por el sistema de autogestión y participación comunitaria, pero no autoriza a la OPV para captar dineros con cargo al programa de vivienda. La autorización se adquiere cuando haya efectuado el trámite del permiso captación de recursos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 927 de 2021, título 1 capítulo 3.

- Obligaciones Derivadas del Registro
- 
- Toda Organización Popular de Vivienda que haya obtenido el registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, deberá cumplir con las siguientes obligaciones derivadas del registro, mientras tenga el Registro Activo y debe remitir a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat los siguientes documentos:
  - a. Presentación anual de los Estados Financieros de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC-, 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. Su presentación se realizará únicamente de manera virtual
  - 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. 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.