



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

# GUÍA - OPV

## ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA



Proyectó: Viviana Stephany Rosero Suarez Contratista	Revisó: Mónica Andrea Cerón Bacca Asesora Jurídica	Aprobó:
--	--	---------

Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA .....</b>	<b>3</b>
1.1. MARCO JURIDICO DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA .....	3
<b>2. LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....</b>	<b>6</b>
2.1 ¿QUÉ SON LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA?.....	6
2.2. ¿CÓMO PUEDEN SER CONSTITUIDAS LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA? .....	6
2.3 ¿QUÉ SON LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA? .....	6
2.4. ¿CUÁL ES EL NÚMERO DE PARTICIPANTES DE CADA PLAN DE VIVIENDA REALIZADO POR LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA?? .....	7
2.5 ¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA REGISTRADAS ANTE INVIPASTO?.....	7
2.6 ¿CÓMO SE REGISTRA UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA PARA DESARROLLAR PLANES Y PROGRAMAS POR LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA? .....	8
2.7. ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA SOLICITAR LA CANCELACIÓN DE REGISTRO ANTE INVIPASTO?.....	9
2.8. ¿ANTE QUE ENTIDAD PUEDEN LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA SOLICITAR ASESORÍA ANTES DE ADQUIRIR LOS PREDIOS? .....	9
2.9 ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA OBTENER PERMISO DE ENAJENACIÓN?.....	9
2.10 ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA OBTENER PERMISO DE CAPTACIÓN DE RECURSOS? .....	11
2.11 ¿COMO SE LIQUIDA UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA?.....	13



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

## 1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

### 1.1. MARCO JURIDICO DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

MARCO JURÍDICO ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA							
TIPO DE NORMA/ DOCUMENTO	MODIFICACIÓN	NORMA EXTERNA O INTERNA		VIGENTE / DEROGADO		TÍTULO DEL DOCUMENTO	OBJETO DE LA NORMA
		INT.	EXT	V	D		
<b>CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA 1991</b>			X	V		Constitución Política de Colombia	Conforme al 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." Del precepto constitucional se desprende un reconocimiento expreso del derecho a la Vivienda Digna.
<b>DECRETO 676 DE 1991</b> expedido por ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO			X	V		"Que mediante acuerdo 51 de 1991, el Honorable Concejo Municipal de Pasto otorgo precisas autorizaciones para Reformar administrativamente al Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto"	Se realiza una reforma administrativa a INVIPASTO. Se establece como funciones de INVIPASTO, inscribir a las OPV y velar porque estas cumplan con los requisitos señalados en la ley y promover que en las OPV el ahorro para que se coadyuve a la consolidación de sus planes de vivienda.
<b>ACUERDO 06 de 1995</b> expedida por INVIPASTO		X		V		"Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 04 de 1994, y se dictan otras disposiciones"	Por medio del Acuerdo 04 de 1994 se crea el Banco de Proyectos de las Asociaciones Provienda, por lo cual se hace necesario reglamentarlo con algunos requisitos mínimos, a fin de que las OPV se hagan beneficiarias de los servicios que presta la entidad.
<b>ACUERDO 034 de 1999</b> Expedido por CONCEJO MUNICIPAL DE PASTO			X	V		"Por medio del cual se asignan unas funciones"	Sobre la prestación de asesoría y capacitación a las OPV en el aspecto financiero, técnico, administrativo y jurídico, sexto adopción de un reglamento especial que permita la recepción anticipada de recursos destinados al desarrollo de planes y programas de vivienda.

Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO

Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co). Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919

ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

<b>LEY</b> 9ª de 1989. Expedida por CONGRESO NACIONAL	<b>MODIFICADO</b> Parcialmente por la Ley 388 de 1997.		<b>X</b>	<b>V</b>	“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.	En su artículo 62 define las OPV y como pueden ser constituidas, determina que 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. Determina que 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.
<b>DECRETO</b> 2391 de 1989 Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>SIN MODIFICAR</b> Compilado en el DECRETO 1077 de 2015 Reglamenta Artículo 3 DECRETO 78 de 1987 Reglamenta Artículo 62 LEY 9 de 1989		<b>X</b>	<b>V</b>	“Por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda.”	Se reglamenta el funcionamiento de las organizaciones populares de vivienda constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro. <b>Actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda</b> Define las OPV, define el sistema financiero de economía solidaria; define los sistemas de autogestión o participación comunitaria; define las modalidades de los sistemas de autogestión o participación comunitaria, define el número de participantes de cada plan por los sistemas de autogestión o participación comunitaria; determina las obligaciones de las organizaciones populares de vivienda ante la superintendencia de sociedades. Determina el registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, determina los permisos de enajenación, las sanciones, entre otros
<b>RESOLUCION</b> 044 de 1990 Expedida por SUPERSOCIEDADES			<b>X</b>	<b>V</b>	“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”	Reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda, los permisos de escrituración para los mismos, sin perjuicio de lo que estipulen los municipios para el cabal cumplimiento de sus funciones.
<b>DECRETO</b> 1529 de 1990 Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>SIN MODIFICAR</b> Compilado en el Decreto 1066 de 2015		<b>X</b>	<b>V</b>	“por el cual se reglamenta el reconocimiento y cancelación de personerías jurídicas de asociaciones o corporaciones y fundaciones o instituciones de utilidad común, en los departamentos.”	Otorga a los departamentos las funciones de intervención, liquidación y cancelación de personería jurídica para los organismos sin ánimo de lucro.

Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO

Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co). Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919

ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

<b>LEY</b> 3ª de 1991. Expedida por CONGRESO NACIONAL.	<b>MODIFICADO</b> Por el art. 25 Ley 1469 de 2011. <b>MODIFICADA</b> Por la Ley 1537 de 2012.		X	V	“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.”	Facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta. Crea el sistema municipal de vivienda de interés social, otorga a las OPVs el carácter de oferentes de proyectos de vivienda.
<b>DECRETO</b> 2190 de 2009 MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA	<b>SIN MODIFICAR</b> Compilado en Decreto 1077 de 2015		X	V	“Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.”	Reglamenta los subsidios de vivienda de interés social para las áreas urbanas para OPV.
<b>LEY 1537 DE 2012</b> Expedida por CONGRESO NACIONAL	<b>Modificado por la LEY</b> 1753 de 2015		X	V	“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover del desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”	El artículo 8 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 230 de la Ley 1753 de 2015, dispone que: Los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente las viviendas ejecutadas en proyectos promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales, en predios propios o de Organizaciones Populares de Vivienda (OPV) de que trata el artículo 62° de la Ley 9 de 1989. Adicionalmente, se requerirá que las entidades territoriales que promuevan, gestionen o construyan los proyectos, aporten un porcentaje del valor de las viviendas, el cual podrá ser aportado a título de subsidio en los términos y condiciones que defina el Gobierno Nacional.
<b>DECRETO 1066 DE 2015</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA			X	V	“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Interior”	Capítulo 3 compila la cancelación de personerías jurídicas de asociaciones o corporaciones y fundaciones o instituciones de utilidad común, en los departamentos.
<b>DECRETO</b> 1077 de 2015 Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA			X	V	“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”	Compila las disposiciones sobre inspección, vigilancia y control de la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Define el alcance de las Organizaciones Populares de vivienda, la definición del Sistema Financiero de Economía Solidaria, y de Autogestión o Participación Comunitaria; las obligaciones de las OPV ante la entidad de vigilancia y control de la actividad de construcción y enajenación de vivienda. (Artículos 2.1.6.1.1. al 2.1.6.1.12).

Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO

Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co). Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919

ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM

## 2. LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

### 2.1 ¿QUÉ SON LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA?

Las OPV - Organizaciones Populares de Vivienda - son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y que tienen por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente en cualquiera de estas dos modalidades, sea mediante aportes en dinero o sea mediante trabajo comunitario.

### 2.2. ¿CÓMO PUEDEN SER CONSTITUIDAS LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA?

La conformación de una OPV, puede darse por iniciativa de grupos de personas que reconozcan en la organización una alternativa para resolver de forma mancomunada sus necesidades de vivienda.

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. (Ley 9 de 1989, Art. 62)

### 2.3 ¿QUÉ SON LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA?

Se entiende como un plan dirigido a construir, adecuar o mejorar la vivienda en el cual participan todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada. (Decreto 2391 de 1989)

Según los niveles de participación de los afiliados en la construcción de las obras, se establecen las siguientes modalidades de los sistemas de autogestión o participación comunitaria referidas anteriormente:

“a. **Por Construcción Delegada:** Es aquella modalidad en 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 Organización Popular, sin que medie su participación en forma de trabajo comunitario en la ejecución de las obras.





**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

b. **Autoconstrucción:** Es aquella modalidad de la autogestión en la que los afiliados contribuyen directamente con su trabajo en la ejecución de las obras.

Las Organizaciones Populares de Vivienda 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.” (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.1.6.1.4.)

#### **2.4. ¿CUÁL ES EL NÚMERO DE PARTICIPANTES EN CADA PLAN DE VIVIENDA REALIZADO POR LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA??**

La normatividad vigente no establece un tope máximo de asociados en las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV); no obstante, para participar en cada plan de vivienda realizado por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, el número de participantes no podrá ser menos de cinco (5) ni exceder de doscientos (200) y dicho número no podrá aumentar durante toda la etapa de ejecución. (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.1.6.1.5.)

#### **2.5 ¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA REGISTRADAS ANTE INVIPASTO?**

Las Organizaciones Populares de Vivienda deben cumplir con las siguientes obligaciones ante INVIPASTO:

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 las Gobernaciones; para las Juntas de Vivienda Comunitaria, Certificación del Ministerio del Interior.
5. 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

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**

Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).

Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

cualquier orden (financiero, administrativo, etc.), el cual se presentará en los primeros cinco días de los meses de enero y julio de cada año. (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.1.6.1.6.)

## **2.6 ¿CÓMO SE REGISTRA UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA 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 OPV deben registrarse ante el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia).

El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente por todo el término de duración de la OPV, hasta que la Organización solicite su cancelación. (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.1.6.1.7. Decreto 2391 de 1989, art. 7)

Para obtener el registro de que trata el presente ítem, la OPV debe presentar y cumplir ante INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), los siguientes requisitos:

- Solicitud por escrito o vía electrónica email: [inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co](mailto:inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co), dirigida a la Dirección Ejecutiva de INVIPASTO, la cual debe estar suscrita o aprobada por el representante legal de la persona jurídica.
- Fotocopia del Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido con una antelación de 30 días calendario, por la Cámara de Comercio del Circuito de Pasto.
- Fotocopia Registro Único Tributario de la Persona Jurídica, el cual debe estar actualizado y acorde con las obligaciones tributarias dispuestas de acuerdo a su creación.
- Copia de los Estatutos y Acta de Aprobación de la Organización Popular de Vivienda o de creación de la sociedad, los cuales deben ser aquellos que fueron depositados en la Cámara de Comercio para su registro.
- Lista Actualizada de Socios (Nombres y apellidos, teléfono de contacto, correo electrónico, dirección, identificación de la Junta Directiva.)
- Copia del Acta de conformación/constitución de la Organización Popular de Vivienda o sociedad, la cual fue depositada para su registro en Cámara de Comercio.
- Estados Financieros de la sociedad u organización, de acuerdo a las obligaciones tributarias impuestas, con corte a la fecha más próxima para la solicitud del registro, los cuales deben estar debidamente certificados.

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM





**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

- Fotocopia de cedula de representante legal de acuerdo al registro de cámara de comercio, de manera legible y clara.

## **2.7. ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA SOLICITAR LA CANCELACIÓN DE REGISTRO ANTE INVIPASTO?**

Para obtener la cancelación del registro, el representante legal de la OPV elevará ante el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), una solicitud acompañada de Declaración Jurada en la que indique no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere este capítulo y acreditando la culminación del o de los programas autorizados. (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.1.6.1.7. y Decreto 2391 de 1989, art. 7)

## **2.8. ¿ANTE QUE ENTIDAD PUEDEN LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA SOLICITAR ASESORÍA ANTES DE ADQUIRIR LOS PREDIOS?**

Las OPV, antes de adquirir los predios para sus programas de vivienda deberán consultar a la Oficina de Planeación del Municipio del Pasto, sobre las características especiales del mismo. 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 Municipio de que se trate.

(Decreto 1077 de 2015 Art. 2.1.6.1.8. y Decreto 2391 de 1989, art. 8)

## **2.9 ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA OBTENER PERMISO DE ENAJENACIÓN?**

Las OVP, interesadas en adelantar planes de vivienda, como los contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, deberán radicar los siguientes documentos ante INVIPASTO (Subdirección de

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

Inspección y Vigilancia), lo anterior conforme al artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el cual modifica el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, así:

- a. Solicitud por escrito o vía electrónica email: [inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co](mailto:inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co) dirigida a la Dirección Ejecutiva de INVIPASTO, la cual debe estar suscrita o aprobada por el representante legal de la persona jurídica.
- b. Fotocopia del Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido con una antelación de 30 días calendario, por la Cámara de Comercio del Circuito de Pasto.
- c. Fotocopia de cedula de representante legal de acuerdo al registro de cámara de comercio, de manera legible y clara.
- d. Certificado de Tradición y Libertad del predio donde se desarrolla el proyecto expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con fecha no superior a 30 días calendario.
- e. Copia de los modelos de los 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 regulan el contrato. (Promesa de venta o vinculación como beneficiario de área, según el caso, y modelo de minuta de escritura, con linderos específicos o reglamento de propiedad horizontal)
- f. Presupuesto financiero del proyecto
- g. Fotocopia de licencia urbanística
- h. Fotocopia de licencia de construcción
- i. Cuando el inmueble en el cual ha 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.
- j. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- k. Fotocopia Registro Único Tributario de la Persona Jurídica, el cual debe estar actualizado y acorde con las obligaciones tributarias dispuestas de acuerdo a su creación.

Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

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; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

Registrada la OPV ante INVIPASTO, y radicada la documentación para promocionar sus planes o proyectos de vivienda, se expedirá el certificado de permiso de enajenación.

- **OTORGACIÓN DEL PERMISO**

Realizada la radicación de documentos de forma completa, y verificada la documentación por parte de INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), sin que existan correcciones o subsanaciones, se entenderá surtido el trámite de registro y se procederá a la elaboración y notificación del respectivo Acto Administrativo, teniendo en cuenta la Ley 1437 de 2011 Art.14.

## **2.10 ¿CÓMO PUEDE LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA OBTENER PERMISO DE CAPTACIÓN DE 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.

La autorización deberá solicitarse ante INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), siguiendo lo preceptuado en el artículo 2º, numerales 2 y 3 - el artículo 3º de la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades, siguiendo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

(...) 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 nombres 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*

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

- 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) *Órganos 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.*

**“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.*
  - a. *Valor del terreno.*
  - b. *Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.*

**Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO**  
Sitio web: [www.invipasto.gov.co](http://www.invipasto.gov.co) - Correo electrónico: [secretariaejecutiva@invipasto.gov.co](mailto:secretariaejecutiva@invipasto.gov.co).  
Teléfono. +57 (2) 7222330 – 7211919 ext. 137 – 138 Centro Administrativo Municipal – CAM



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

- c. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  - d. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
  - e. Inversión de los recursos que se captan.
- i) Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.
  - j) Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
  - k) 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.
  - l) 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.

## 2.11 ¿COMO SE LIQUIDA UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA?

Los estatutos de las OPV deben tener previsto los casos en los cuales se puede proceder a la liquidación de la organización, entre ellos su inactividad, falta de participación y retiro de sus asociados.

Cuando la liquidación de una OPV, ocurre por el cumplimiento de los objetivos que inspiraron su constitución, se plantean dos posibilidades:

1. Que la Organización Popular de Vivienda se liquide y desaparezca, o
2. Que la Organización Popular de Vivienda, se transforme en una nueva figura organizativa que mantenga, consolide y redireccione los objetivos organizativos

### ● PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN

Se entenderá que el procedimiento de liquidación de una OPV se encontrará en los estatutos de constitución de cada Organización. Sin embargo, a manera de conocimiento para todos los interesados, el procedimiento se surte de forma general bajo los siguientes parámetros:

1. Citar a Asamblea General para decidir la liquidación de la Organización Popular de Vivienda, teniendo en cuenta que, el objeto por el cual se creó la Organización Popular de Vivienda culminó.



**PASTO**  
LA GRAN CAPITAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL



NIT. 800055903 - 4

2. Posteriormente deberá la Organización presentar la solicitud de liquidación ante la Cámara de Comercio, o ante la dependencia de la administración Municipal, designada para ello si es una Junta de Vivienda Comunitaria.
3. Seguidamente deberá presentar el Acta de asamblea debidamente firmada, y notificar de la liquidación INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia).

La Subdirección de Inspección y Vigilancia de INVIPASTO, en uso de sus facultades examinará que se haya realizado por parte de la Organización Popular de Vivienda la enajenación completa de los bienes a su cargo a cada socio, de manera que se pueda establecer que no existen obligaciones pendientes para con los asociados.

Además, advertirá sobre el compromiso de responder ante terceros por las decisiones tomadas y acatadas por la asamblea y la junta de la Organización Popular de Vivienda.