

# GUIA PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDA

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

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.....</b>	<b>3</b>
1.1. MARCO CONCEPTUAL .....	3
1.2. MARCO JURIDICO DE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y LAS FUNCIONES DE INSPECCION Y VIGILANCIA.....	4
<b>2. SOBRE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS DEDICADAS A LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y SU INSPECCION Y VIGILANCIA .....</b>	<b>9</b>
2.1 ¿A QUE HACE RELACIÓN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA? .....	9
2.2 ¿CUÁL ES LA ENTIDAD ENCARGADA DE EJERCER LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA A LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA? .....	9
2.3 ¿EN QUÉ CONSISTE EL TRÁMITE DE REGISTRO PARA UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE DESARROLLA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA? .....	10
2.4. ¿CÓMO SE REGISTRA UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE DESARROLLA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA ANTE INVIPASTO? .....	10
2.5 ¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA REGISTRADAS ANTE INVIPASTO? .....	11
2.6. ¿EN QUÉ CONSISTE EL TRÁMITE DE PERMISO DE ENAJENACIÓN Y CUALES SON LOS DOCUMENTOS NECESARIOS? .....	12
2.8 IMPORTANCIA DEL REGISTRO ANTE INVIPASTO (SUBDIRECCIÓN DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA), PARA ADELANTAR EL TRÁMITE DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN .....	14
2.9 ¿QUÉ CERTIFICACIONES EXPIDE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO- INVIPASTO A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA? .....	14
2.10 ¿CÓMO PUEDE LA PERSONA NATURAL O JURÍDICA DEDICADA A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA CANCELAR SU REGISTRO ANTE INVIPASTO? .....	17

## **1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

### **1.1. MARCO CONCEPTUAL**

- **DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**

Conforme a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015, la Vivienda de Interés Social (VIS), es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, bajo estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

- **TOPE MAXIMO DEL VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

El valor de la vivienda de interés social no excederá de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).

Sin embargo, atendiendo lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, con sus modificaciones establecidas en los Decretos 1467 de 2019, y 046 de 2020 pertinentes a la fijación de los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario, **excepcionalmente**, en los municipios y distritos pertenecientes a las aglomeraciones urbanas de que trata el título 9 de la parte 1 del libro 2 del decreto, el valor de la vivienda de interés social no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes

- **DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)**

La Vivienda de Interés Prioritario (VIP), es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

- **TOPE MAXIMO DEL VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**

La Vivienda de Interés Prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que esta exceda a los 110 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Lo anterior conforme a lo estipulado en los Decretos 046 de 2020 y 1077 de 2015.

**1.2. MARCO JURIDICO DE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y LAS FUNCIONES DE INSPECCION Y VIGILANCIA**

NORMATIVIDAD DE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y LAS FUNCIONES DE INSPECCION Y VIGILANCIA							
TIPO DE NORMA/ DOCUMENTO	MODIFICACIÓN	NORMA EXTERNA O INTERNA		VIGENTE / DEROGADO		TÍTULO DEL DOCUMENTO	OBJETO DE LA NORMA
		INT.	EXT.	V.	D.		
<b>CONSTITUCION POLITICA 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 743 de 1994</b> expedido por ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO.			X	V		"Por medio del cual se asignan unas funciones al INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y REFORMA URBANA DE PASTO – INVIPASTO"	Se asigna a INVIPASTO el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades relacionadas con el desarrollo de actividades de urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas. Establece el registro, cancelación de registro, expedición de certificación de paz y salvo por contribución, sobre qué tipo de quejas deberá recepcionar la Subdirección de Inspección y Vigilancia en atribución a sus funciones, y sanciones.
<b>ACUERDO 034 de 1999</b> Expedido por CONCEJO MUNICIPAL DE PASTO			X	V		"Por medio del cual se asignan unas funciones"	El concejo municipal en usos de sus atribuciones constitucionales y legales, asigna a INVIPASTO, a través de la Sección de Inspección y Vigilancia, las funciones de inspección y vigilancia de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades relacionadas con la urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Asigna las atribuciones que tiene la sección de Inspección y Vigilancia, expedición de certificaciones de paz y salvo de obligaciones, informes sobre irregularidades a las autoridades competentes.

<b>LEY</b> 66 DE 1968 expedida por CONGRESO NACIONAL	<b>MODIFICADO</b> por el Decreto 2610 de 1979.		<b>X</b>	<b>V</b>		“Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia”	El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de los planes o programas de urbanización o construcción de las viviendas.
<b>DECRETO - LEY</b> 2610 de 1979. (octubre 26). expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>SIN MODIFICAR</b>		<b>X</b>	<b>V</b>		“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968” en algunos de sus artículos, en lo correspondiente a las actividades de Enajenación de Inmuebles destinados a vivienda.	El gobierno a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para su construcción. Fija las excepciones, actividades que comprende la enajenación, registro, permiso de la Superintendencia, no limitación la propiedad del bien, sanciones por omisión del registro, proceso de liquidación, administración por representante del instituto de crédito territorial, créditos privilegiados, sanciones por incumplimiento de obligaciones, presentación de balance y nulidad de contratos por falta de requisitos.
<b>DECRETO</b> 1941 de 1986 expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>ACLARADO</b> parcialmente por el Decreto 2167 de 1986. <b>DEROGADO</b> parcialmente por el Decreto 497 de 1987.		<b>X</b>	<b>V</b>		“Por el cual se asignan unas funciones al Ministerio de Desarrollo Económico.”	Se traslada las funciones que eran ejercidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria al Ministerio de Desarrollo Económico, para que éstas se ejerciten por conducto de la Superintendencia de Industria y Comercio.
<b>DECRETO</b> 78 de 1987 expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.	<b>REGLAMENT ADO</b> por el Decreto 2391 de 1989		<b>X</b>	<b>V</b>		“por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiaras a la cesión del Impuesto del Valor Agregado (IVA).”	Se asigna al Distrito Especial de Bogotá y a todos los Municipios del país, las funciones que ejercía la Superintendencia Bancaria, en relación con el otorgamiento de los permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que trata la Ley 66 de 1968, y en su artículo 21, se dispuso que debían informar a la entidad que ejerciera la inspección y vigilancia sobre la ocurrencia de las causales del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que hubiera lugar.
<b>DECRETO</b> 497 de 1987 Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA			<b>X</b>	<b>V</b>		“por el cual se distribuyen unos negocios.”	Se asignó a la Superintendencia de Sociedades, la función de inspección y vigilancia sobre todas las sociedades dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con las mismas facultades y recursos que tenía la Superintendencia Bancaria, razones por las cuales el artículo 5o. ibídem, precisó que la Superintendencia de Sociedades estaba legitimada

**NIT. 800055903 - 4**

						para tomar posesión de los negocios, bienes y haberes de quienes desarrollaran las actividades previstas en la ley 66 de 1968 y obviamente, afrontaran alguna de las causales para la intervención de esta Superintendencia.
<b>DECRETO 1555 de 1988</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>DERROGADO</b> por el Artículo 3 DECRETO 405 de 1994		<b>X</b>		<b>D</b>	<p>“por el cual se reglamentan algunas disposiciones contenidas en los Decretos 078 y 497 de 1987.”</p> <p>Determina que le corresponde a la Superintendencia de Sociedades, en desarrollo de la atribución de ejercer inspección y vigilancia sobre la actividad de las personas dedicadas a las labores reguladas por la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979, atender las quejas relacionadas con los siguientes hechos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anuncio y desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles sin contar con el permiso correspondiente, o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a las autoridades distritales o municipales o a la misma Superintendencia, en relación con los respectivos planes de vivienda.</li> <li>b) Desarrollo de planes o programas de autoconstrucción, así como el anuncio y enajenación de las unidades de viviendas resultantes, sin los correspondientes permisos que otorgan las entidades distritales o municipales.</li> <li>c) Constitución de gravamen o cualquier acto de limitación del dominio, como la hipoteca, el censo, la anticresis, el arrendamiento por escritura pública, sin la previa autorización de la entidad competente distrital o municipal, con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación.</li> <li>d) En general, por la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias consagradas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, no asignadas expresamente a los municipios y al Distrito Especial de Bogotá.</li> </ul>
<b>DECRETO 2155 de 1992</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>DERROGADO</b> Derogado por el Artículo 29 del Decreto 1080 de 1996.		<b>X</b>		<b>D</b>	<p>“Por el cual se reestructura la Superintendencia de Sociedades.”</p> <p>La inspección, control y vigilancia sobre las Personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, continuará ejerciéndola la Superintendencia de Sociedades hasta tanto se reglamente su traslado a los municipios o se delegue de acuerdo con la ley.</p>

<b>DECRETO</b> 405 de 1994 Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>SIN MODIFICAR</b>		<b>X</b>	<b>V</b>		“por el cual se reglamenta el Decreto- Ley 078 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1988”	Los distritos y municipios ejercerán las funciones establecidas en el Decreto- ley 78 de 1987 que mediante Decreto 1555 de 1988 fueron trasladadas a la Superintendencia de Sociedades.
<b>LEY</b> 136 de 1994 Expedida por el CONGRESO NACIONAL	<b>CON DIVERSAS MODIFICACIONES</b>		<b>X</b>	<b>V</b>		“Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”	En su artículo 187 establece que los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas.
<b>LEY</b> 388 de 1997 Expedida por el CONGRESO NACIONAL	<b>DIVERSAS MODIFICACIONES</b>		<b>X</b>	<b>V</b>		“FE DE ERRATAS”	En su artículo 91 definió el concepto de Vivienda de Interés social y estableció que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional determinará el tipo y precio máximo de las soluciones de vivienda. De igual manera, en el artículo 109 se dispuso que la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Carta Política, el Consejo Municipal o Distrital, definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
<b>LEY</b> 962 de 2005 Artículo 71 Expedida por CONGRESO NACIONAL	<b>MODIFICADO</b> Por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012.		<b>X</b>	<b>V</b>		“Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.”	En su artículo 71, habla sobre el proceso de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
<b>DECRETO</b> 2180 de 2006.			<b>X</b>	<b>V</b>		“Por el cual se reglamenta el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.”	El Decreto 2180 de 2006, reglamenta el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, referente a la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Dicta



Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA						disposiciones sobre radicación de los documentos, revisión de los mismos, registro único de proponentes, folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios, licencia urbanística, presupuesto financiero del proyecto, acreditación de liberación de lotes o construcciones y sistema de preventas.
<b>DECRETO 0019 de 2012.</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA			X	V		"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública."
<b>LEY 1537 DE 2012</b> Expedida por CONGRESO NACIONAL	<b>LEY 1533 de 2019</b> Expedido por CONGRESO NACIONAL		X	V		"Por el cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso de la vivienda y se dictan otras disposiciones"
<b>DECRETO 1077 de 2015</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	<b>MODIFICADO</b> Parcialmente los Decretos 1467 de 2019, y el Decreto 046 de 2020 topes de VIS.		X	V		"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"
<b>LEY 1955 de 2019</b> Expedida por CONGRESO NACIONAL			X	V		Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"
<b>DECRETO 046 de 2020</b> Expedido por PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA			X	V		"Por el cual se modifican las disposiciones en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario."
						En su artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, habla sobre la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
						Artículo 47 del Decreto 1537 de 2012, modificado por el artículo 91 del Decreto 1533 de 2019, el cual dispone la incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano.
						CAPÍTULO 3 PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
						En el artículo 85 conceptualiza la Vivienda de Interés Social, define el valor máximo de la VIS y VIP y dicta otras disposiciones.
						Modifica distintas disposiciones del Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de ajustar las mismas a los nuevos parámetros establecidos por el Plan Nacional de Desarrollo en materia de precio máximo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.



## **2. SOBRE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS DEDICADAS A LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION Y/O ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y SU INSPECCION Y VIGILANCIA.**

### **2.1 ¿A QUE HACE RELACIÓN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA?**

Hace relación a las actividades que de manera habitual o profesional las personas naturales y/o jurídicas desarrollen en cumplimiento de su objeto social. Estas son, las actividades de construcción civil de unidades habitacionales y residenciales, sean estas soluciones de vivienda constituidas en casas o en apartamentos, y su posterior actividad de enajenación.

Las personas naturales y/o jurídicas que desarrollen estas actividades deberán contar con su respectivo registro ante Cámara de Comercio.

Dicho conjunto de actividades realizado por las personas naturales y/o jurídicas los convierte en sujetos de derechos y obligaciones, entre ellas ser sujetos de Inspección y Vigilancia por parte de INVIPASTO cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades municipales, sean cinco (5) o más.

### **2.2 ¿CUÁL ES LA ENTIDAD ENCARGADA DE EJERCER LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA A LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA?**

A través del Decreto 743 de 1994 expedido por la Alcaldía Municipal de Pasto y el Acuerdo 034 de 1999 del Concejo Municipal, es INVIPASTO, la entidad encargada de las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas naturales y/o jurídicas que desarrollen actividades relacionadas con el desarrollo de trabajos de urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (Ley 66 de 1968, Ley 78 de 1987, Decreto 743 de 1994, Acuerdo 034 de 1999)

Por lo anterior es INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), el encargado de llevar el registro de las personas naturales y/o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968, recibir la radicación de documentos de los planes o proyectos de vivienda que los registrados vayan a anunciar o promocionar, otorgar el permiso de enajenación de bienes inmuebles, cancelar el registro y demás

actuaciones o tramites que le sean inherentes a las funciones anteriormente relacionadas o que estén contempladas normativamente. (Acuerdo 034 de 1999)

### **2.3 ¿EN QUÉ CONSISTE EL TRÁMITE DE REGISTRO PARA UNA PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA QUE DESARROLLA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA?**

El trámite de registro consiste, en que los interesados en adelantar las actividades de construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda sean estas personas naturales y/o jurídicas, deberán solicitar su registro ante INVIPASTO, cuando las unidades habitacionales de sus planes o proyectos superen la cantidad de cinco (5) sean estas casas o apartamentos en el municipio de Pasto, en virtud de la actividad económica principal en la que se desempeña establecida en su matrícula mercantil y en el desarrollo de su objeto social.

El registro será aprobado por INVIPASTO una vez se hayan remitido los documentos solicitados para tal efecto y acreditado los requisitos exigidos institucionalmente.

Lo anterior se materializará a través de un acto administrativo, que informará de manera conjunta la aprobación del registro y el sometimiento automático de la persona natural y/o jurídica, a la inspección y vigilancia que ejercerá INVIPASTO al cumplimiento de sus obligaciones.

**NOTA:** Las personas naturales y/o jurídicas sujetas a este registro deberán estar registradas con anterioridad ante Cámara de Comercio.

### **2.4. ¿CÓMO SE REGISTRA UNA PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA QUE DESARROLLA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA ANTE INVIPASTO?**

Los interesados en adelantar dichas actividades deberán contar con registro como persona natural y/o jurídica dedicada a las actividades de construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, el cual, se obtiene mediante la solicitud por escrito o al correo electrónico [inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co](mailto:inspeccionyvigilancia@invipasto.gov.co) dirigido a la Dirección Ejecutiva de Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto - INVIPASTO, la cual debe estar suscrita o aprobada por el representante legal de la persona jurídica, junto con la presentación de la siguiente documentación:

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

El trámite de registro realizado por INVIPASTO es gratuito. Sin embargo, el Instituto, con base en lo dispuesto en el Acuerdo 034 de 1999, liquidará y cobrará la respectiva contribución de honorarios por su vigilancia. (Decreto 405 de 1994 Art. 1, y Ley 136 de 1994 Art. 187).

El trámite de registro se entenderá surtido con el cumplimiento de los requisitos, procediéndose a la protocolización del mismo a través de un Acto Administrativo expedido por INVIPASTO.

Una vez la persona natural y/o jurídica es registrada, estará sujeta a la Inspección y Vigilancia de INVIPASTO, de manera que, para adelantar actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de planes de vivienda y para ejercer las actividades de enajenación, requerirá realizar el trámite de permiso de enajenación para ser habilitado en el ejercicio de dichas actividades.

El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación.

## **2.5 ¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA REGISTRADAS ANTE INVIPASTO?**

Las personas naturales y/o jurídicas dedicadas a las actividades de construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán cumplir con las siguientes obligaciones ante INVIPASTO mientras se encuentren registrados ante ella:

- a) Remitir, el balance de los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior certificados por contador público o revisor fiscal cuando corresponda. (Decreto Ley 2610 de 1979)
- b) Llevar su contabilidad en la forma establecida y de acuerdo con la norma contable vigente.

- c) Pagar oportunamente la contribución por honorarios por su vigilancia, consistente en el 0.3 por mil sobre el monto total de los activos, incluidos los ajustes integrales por inflación, que registre la persona vigilada a diciembre 31 del año inmediatamente anterior. (Acuerdo 034 de 1999, Art. 3)
- d) Atender las citaciones, órdenes y requerimientos hechos por INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia).

Para las Organización Populares de Vivienda que realicen actividades de enajenación por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, se establece que deberán cumplir con las siguientes obligaciones derivadas de su registro (Decreto 1077 de 2015):

- a) Presentación anual de Estados Financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad
- b) 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.
- c) 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.
- d) Prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes: En el caso de las cooperativas, Certificación de la Cámara de Comercio; para las Asociaciones y Fundaciones, Certificación de la Alcaldía Mayor de Bogotá o de las Gobernaciones; para las Juntas de Vivienda Comunitaria, Certificación del Ministerio del Interior.
- e) Informe de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentando en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.), el cual se presentará en los primeros cinco días de los meses de enero y julio de cada año. (ARTÍCULO 2.1.6.1.6., Decreto 1077 de 2015)

## **2.6. ¿EN QUÉ CONSISTE EL TRÁMITE DE PERMISO DE ENAJENACIÓN?**

Es el trámite que deben adelantar las personas naturales y/o jurídicas que cuenten con registro de persona natural y/o jurídica dedicada a la construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, para ser habilitadas en promocionar, anunciar, adelantar o desarrollar planes de vivienda, estando así obligados a radicar los documentos señalados en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012 modificado por el Decreto 2106 de 2019 con anterioridad al inicio de dichas actividades, ante INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia).

- **DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL TRÁMITE DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN**

Las personas naturales y/o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, interesados 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 Inspección y Vigilancia):

- 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 adquirientes, 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.

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 párrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

Registrado ante INVIPASTO, y radicada la documentación para promocionar sus planes o proyectos de vivienda, se expedirá si a ello hubiere lugar, el certificado de permiso de enajenación.

## **2.8 IMPORTANCIA DEL REGISTRO ANTE INVIPASTO (SUBDIRECCIÓN DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA), PARA ADELANTAR EL TRÁMITE DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN.**

Los trámites de registro y el permiso de enajenación, los conoce la Subdirección de Inspección y Vigilancia del Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO.

Los mencionados trámites tienen una relación significativa, puesto que, sin el registro no es posible solicitar el permiso de enajenación para el o los proyectos de vivienda que se encuentre promocionando la persona natural y/o jurídica; y en ese mismo sentido no podrán adelantar o promocionar proyectos sin antes encontrarse registrados en el Instituto.

## **2.9 ¿QUÉ CERTIFICACIONES EXPIDE INVIPASTO A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA?**

- **CERTIFICADO PERMISO DE ENAJENACION DE VIVIENDA**

Conforme a lo señalado en ítem 2.6. de la presente Guía, se certificará conforme a los siguientes documentos:

- 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 adquirientes, 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

- **CERTIFICADO VIS**

De acuerdo a lo señalado en el ítem 1.1. de la presente Guía, el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO, expedirá certificación de Vivienda de Interés Social, siempre que se aporten los siguientes documentos:

- 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

- **CERTIFICADO DE REGISTRO**

El Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), expedirá certificación en la que conste el cumplimiento de la obligación del registro, una vez, la Dirección Ejecutiva del Instituto, haya expedido el correspondiente Acto Administrativo por medio del cual se registra una persona natural y/o jurídica dedicada a las actividades de construcción y/o enajenación de vivienda.

**NOTA:** Para la expedición del Certificado de Registro, el interesado deberá encontrarse a paz y salvo con el Instituto.

- **Y DEMÁS CERTIFICACIONES CON BASE EN EL ARCHIVO DE GESTIÓN:** El Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto- INVIPASTO (Subdirección de Inspección y Vigilancia), dará lugar a la expedición de las certificaciones enunciadas y/o de aquellas que le sean solicitadas, teniendo en cuenta la información que se encuentre en su Archivo, y de la cual tenga su custodia y manejo, de manera que, certificará solo lo que conste, en relación a sus funciones asignadas de Inspección y Vigilancia.

## **2.10 ¿CÓMO PUEDEN LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, CANCELAR SU REGISTRO ANTE INVIPASTO?**

Las personas naturales y/o jurídicas pueden o no, de acuerdo a sus actividades comerciales y naturaleza, modificar o cancelar sus registros en Cámara de Comercio, así como el reporte tributario de la misma, evidenciando así, la no continuación legal de dicha actividad.

Las personas naturales y/o jurídicas dedicadas a las actividades de construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda que cuenten con registro ante INVIPASTO, y que no estén desarrollando dichas actividades deberán presentar la correspondiente solicitud por escrito o vía electrónica al 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, manifestando expresamente no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.

Es preciso advertir que previa a la cancelación del registro, las personas naturales y/o jurídicas dedicadas a las actividades de construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, deben estar a paz y salvo en todo concepto con el Instituto.