

## LEY 66 DE 1968

### (PERMISOS DE ENAJENACIÓN)

**ARTICULO 1o.** Sustituido por el artículo 1o. del Decreto 2610 de 1979.

El Artículo 1o. de la Ley 66 de 1968 quedará así:

**El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas.**

**ARTICULO 2o.** Sustituido por el artículo 2o. del Decreto 2610 de 1979

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

**Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:**

**1o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.**

**2o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.**

**3o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.**

**4o. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.**

**5o. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.**

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

**(1) La Ley 61 de (978 es la ley orgánica de Desarrollo Urbano. El artículo 10, literal d), dice: “Se adoptarán las medidas necesarias para fortalecer y hacer efectivos los mecanismos de vigilancia y control de las empresas dedicadas a las actividades de urbanización, construcción compraventa y arrendamiento de vivienda”. Véase “LEGISLACION ECONOMICA” Tomo 54 pág. 26.**

**ARTICULO 3o.** Sustituido por el artículo 3o. del Decreto 2610 de 1979.

**Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el Artículo 1o. de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime**

pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.

Para obtener el registro de que trata el presente Artículo, el interesado deberá presentar ante el Superintendente Bancario la respectiva solicitud a la cual acompañará una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas, acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la Superintendencia Bancaria so pena de multa de dos mil pesos (\$2.000.00) M/Cte., a cinco mil pesos (\$5.000.00) M/Cte., que impondrá el Superintendente Bancario a favor del Tesoro Nacional.

Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la Superintendencia Bancaria la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el Artículo 2o. de este Decreto.

**PARAGRAFO 1o.** Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multa de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional.

**PARAGRAFO 2o.** Para el cumplimiento de las funciones que por el presente Decreto y por la Ley 66 de 1968 se le encomiendan, además de las Oficinas Seccionales ya existentes, la Superintendencia Bancaria podrá crear otras cuando las necesidades lo exijan, determinándoles sus zonas de influencia.

Para su actuación, los Jefes de las Oficinas Seccionales tendrán la facultad de otorgar el registro de que trata este Artículo, los permisos a que se refieren los Artículos 4o. y 5o. de este Decreto y todas las demás que en adelante les atribuya el Superintendente Bancario.

**ARTICULO 4o.** Las personas a quienes esta Ley se refiere, están obligadas a llevar su contabilidad en la forma prescrita para los comerciantes al por mayor.

**ARTICULO 5o.** Este artículo a su vez esta derogado por los arts. 2º numeral 2º y art. 6º del Decreto 078 de 1987.:

2. Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2o. de la Ley 66 de 1968, previo el lleno de los siguientes requisitos:

a) Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente inspección y vigilancia.

b) Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los

socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

c) Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades distritales y municipales, establecerán el porcentaje de capital mínimo, por vía general, para el Distrito Especial y cada uno de municipios respectivamente.

d) Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.

e) Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.

f) Que las autoridades distritales y municipales, según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente.

g) Cuando el inmueble en el cual ha de 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.

El Distrito Especial de Bogotá, o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes.

**ARTICULO 6o.** Derogado por el Decreto – Ley 078 de 1987

**ARTICULO 6o.** Derogado por el literal g), del numeral 2, artículo 2o. del Decreto 078 de 1987:

g) Cuando el inmueble en el cual ha de 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.

**ARTICULO 7o.** Tanto del gravamen de que trata el artículo anterior como el que se constituye después de otorgado el permiso, no podrá exceder del setenta por ciento (70o/o) del valor comercial del inmueble.

**ARTICULO 8o.** Sustituido por el artículo 5o. del Decreto 2610 de 1979, **derogado por el Decreto 078 de 1987. Sin embargo su texto fue reproducido por el párrafo del artículo 3o. de este último Decreto.**

El artículo 8o. de la Ley 66 de 1968 quedará así:

**PARAGRAFO.** Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento por escritura pública sin la previa autorización de las autoridades distritales o municipales competentes. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

**ARTICULO 9o.** Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice.

**ARTICULO 10.** La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3o. de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

**ARTICULO 11.** Sustituido por el artículo 6o. del Decreto 2610 de 1979.

**El artículo 11 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**Incurren en prisión de dos (2) a seis (6) años, quienes sin hallarse registrados ante el Superintendente Bancario anuncien o desarrollen las actividades de que trata la Ley 66 y el presente Decreto, además de las sanciones que les corresponda por la comisión de otros delitos contemplados en el Código Penal.**

**La sanción será de uno (1) a cuatro (4) años, cuando existiendo el correspondiente registro se desarrollen las actividades de que trata la Ley 66 de 1968 o el presente Decreto sin el permiso prescrito en el Artículo 4o. de este Decreto.**

**Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la Junta Directiva cuando hayan participado en la decisión que trae como consecuencia la conducta infractora descrita.**

**Cuando se presenten las circunstancias de los incisos anteriores la Superintendencia Bancaria o cualquier ciudadano que tenga conocimiento de estos hechos dará cuenta al Juez Penal competente para que por sí mismo o mediante comisión a funcionario de instrucción le dé curso al proceso pudiendo solicitar de la Superintendencia Bancaria toda la información y documentación que estime pertinente.**

**ARTICULO 12.** El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de que trata esta Ley, o disponer su liquidación:

- 1o. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
- 2o. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
- 3o. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

- 4o. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.
- 5o. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
- 6o. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.
- 7o. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

**ARTICULO 13.** Sustituido por el artículo 7o. del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 13 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**En virtud de la declaración anterior la persona natural queda separada de la administración de sus bienes por el término que dure la toma de posesión o el proceso de liquidación.**

**ARTICULO 14.** En las providencias correspondientes el Superintendente Bancario dispondrá:

- 1o. El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural.
- 2o. La ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y los allanamientos que sean necesarios.
- 3o. La inmediata guarda de los bienes y la postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.
- 4o. La prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el Superintendente Bancario, o cuya liquidación se haya ordenado, y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, de que deben entenderse con el Superintendente Bancario o su agente especial, como su único representante.
- 5o. En los casos de liquidación, la declaración de que las obligaciones a plazo se entienden actualmente exigibles para efecto de que figuren en ella.

**ARTICULO 15.** El liquidador, con relación a la persona natural, tendrá durante el proceso de liquidación, además de las facultades que le otorga esta Ley, las del Síndico de la quiebra en los términos del Decreto número 750 de 1940.

**ARTICULO 16.** Sustituido por el artículo 8 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 16 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**Cuando el Superintendente Bancario haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona natural o jurídica con el objeto de administrarlos, deberá designar un agente especial para el efecto.**

**Igual procedimiento deberá adoptarse cuando se proceda a la liquidación de las personas jurídicas y la de los negocios de las personas naturales.**

**El Instituto de Crédito Territorial podrá actuar como Agente Especial del Superintendente Bancario.**

**ARTICULO 17.** Sustituido por el artículo 9 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 17 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**Comunicada la resolución de liquidación al agente especial que para tal efecto designe el Superintendente Bancario, éste deberá dentro de los cinco (5) días siguientes emplazar a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que debe permanecer fijado en un lugar visible público de sus dependencias durante treinta (30) días. Dicho edicto se publicará igualmente por tres (3) veces en uno o más periódicos cuya circulación asegure, a juicio del Superintendente, el cumplimiento de los objetivos de esta disposición, en carteles fijados en lugares públicos en las puertas de la oficina de la persona cuyo negocio se liquida y en los lugares en donde se adelanten obras de urbanización o construcción.**

**ARTICULO 18.** Durante el término del emplazamiento y por treinta (30) días más, los interesados podrán presentar, junto con las pruebas correspondientes, los reclamos que tengan contra la persona natural o jurídica sometida al proceso de liquidación.

**ARTICULO 19.** Vencido el término previsto en el artículo anterior, la liquidación se llevará a cabo de acuerdo, con el procedimiento previsto en la Ley 45 de 1923.

**ARTICULO 20** La interposición del recurso de reposición contra las providencias que dicte el Superintendente Bancario en virtud de los artículos precedentes no suspende su ejecución.

**ARTICULO 21.** Sustituido por el artículo 10 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 21 de la Ley 66 de 1968 quedara así:**

**En los casos de liquidación, las cuotas que hayan pagado los prometientes compradores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de segunda clase en los términos del numeral 3o. del Artículo 2497 del Código Civil (2) siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y el Superintendente o su Agente Liquidador tenga certeza de la fecha de su otorgamiento.**

**ARTICULO 22.** Ordenada la liquidación se dará aviso inmediato al respectivo Registrador de Instrumentos Públicos y Privados para que se abstenga de registrar cualquier acto relacionado con los inmuebles de la persona natural o jurídica cuyo negocio se liquida salvo lo que disponga el liquidador.

**ARTICULO 23.** Son anulables los siguientes actos celebrados por la persona sometida al proceso de liquidación:

- a) Los actos de disposición y administración sobre cualquiera especie o porción de sus bienes, después de ordenada la liquidación;
- b) Los celebrados a título gratuito dentro del año anterior a la fecha de la providencia que ordena la liquidación;
- b) Los celebrados por la persona natural, dentro del año anterior a la providencia que dispone la liquidación, con su cónyuge o con parientes comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o con algún consocio que no lo sea en compañía anónima;
- c) Los actos de disposición y administración, celebrados dentro de los cuatro (4) años anteriores a la fecha de la providencia que dispone la liquidación, cuando se probare cualquier connivencia entre las partes, consumada en menoscabo de la prenda general de los acreedores;

- d) El pago de deudas no vencidas dentro del año anterior a la fecha de la providencia que ordena la liquidación;
- f) Las daciones en pago y el otorgamiento de cauciones que no hayan sido aprobados por el Superintendente Bancario;
- g) Los contratos de arrendamiento por escritura pública.

Las nulidades de que trata el presente artículo no pasan contra terceros de buena fe. Quien contrató con la persona sometida al proceso de liquidación queda obligado por la declaración de nulidad a restituir a la masa lo recibido de manos de ésta o su valor actual si lo hubiere enajenado o de alguna manera hubiere dispuesto de ello. Dicho contratante, si hubiere obrado de buena fe, tendrá derecho a participar en la liquidación, sujeto a la ley del dividendo como los demás acreedores, hasta el monto de la contraprestación que le hubiere dado la persona sometida al proceso de liquidación.

Corresponderá al liquidador promover las acciones correspondientes, ante el Juez del Circuito del domicilio de la persona sometida al proceso de liquidación, las cuales se sustanciarán como articulaciones.

Tienen prelación para el despacho las actuaciones promovidas por el liquidador. Es causal de mala conducta la demora sin motivo legal del pronunciamiento de la providencia a que haya lugar.

**ARTICULO 24.** Quienes al entrar en vigencia la presente ley estén anunciando o ejecutando algunas de las actividades previstas en el artículo 10. Deberán ajustarse a ella en el término de tres (3) meses, contados a partir de su vigencia.

**ARTICULO 25.** Las personas naturales o jurídicas que hubieren efectuado cualesquiera actividades, relacionadas con urbanización de terrenos, construcción de viviendas u otorgamiento de créditos para tales fines, con anterioridad a la vigencia de esta Ley, serán vigiladas y controladas por el Superintendente Bancario, cuando tengan compromisos pendientes, aunque no realicen nuevas operaciones, a fin de que den estricto cumplimiento a sus obligaciones y sobre ellas podrá tomar las medidas de que trata el artículo 12 de esta Ley.

**ARTICULO 26.** Las providencias de que trata el artículo 12 requieren la aprobación del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

**ARTICULO 27.** En los casos en que se ordene la toma de posesión corresponde al Instituto de Crédito Territorial como agente especial del Superintendente Bancario y a nombre de la persona intervenida, adelantar todas las actuaciones que para estos casos prevé la Ley 45 de 1923, y disposiciones concordatantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma

**ARTICULO 28.** Sustituido por el artículo 11 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 28 de la Ley 66 de 1968 quedara así:**

**El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a favor del Tesoro Nacional a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y a las del presente Decreto.**

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando el Superintendente Bancario después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente, revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeta a la vigilancia del Superintendente Bancario en virtud de este Decreto, autorice o ejecute actos violatorios del Estatuto de la Entidad, de alguna Ley o reglamento o cualquier forma relacionada con las actividades a que se refiere el presente Decreto, el Superintendente podrá sancionarlo, por cada vez, con una multa hasta de cincuenta mil pesos M/cte. (\$50.000.00), a favor del Tesoro Nacional.

Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 o el presente Decreto, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los Artículos 6o. y 7o. de este Decreto.

*(2) El numeral 3o. del artículo 2497 del Código Civil dice: “A la segunda clase de créditos pertenecen los de las personas que en seguida se enumeran: . . . 3) El acreedor prendario sobre la prenda”.*

**ARTICULO 29.** Sustituido por el artículo 12 del Decreto 2610 de 1979.

El Artículo 29 de la Ley 66 de 1968 quedará así:

Las multas deberán pagarse por las personas o Entidades dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la Resolución que las impone y serán convertibles en arresto, el cual se aplicará a las personas naturales y a los representantes legales de las Entidades en razón de un (1) día por cada cien pesos (\$100.00) M/Cte.

**ARTICULO 30.** El Consejo de Estado rechazará toda demanda a la cual no se le acompañe el recibo de pago de la multa, si no hubiere hecho conversión en arresto; en caso de arresto, la demanda deberá acompañarse de la prueba de que se está cumpliendo.

**ARTICULO 31.** El Superintendente Bancario de conformidad con las facultades que le confiere el artículo 20 de la Ley 45 de 1923 creará los cargos que demande la ejecución de la presente Ley, les fijará asignaciones y les señalará las funciones correspondientes

Facultase al Gobierno Nacional para efectuar las apropiaciones y traslados presupéstaes necesarios para el cumplimiento de lo anterior.

**ARTICULO 32.** Sustituido por el artículo 13 del Decreto 2610 de 1979.

El Artículo 32 de la Ley 66 de 1968 quedará así:

Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria pagarán a ésta contribución como honorarios por su vigilancia mientras su registro permanezca vigente. Dicha contribución se liquidará en la forma y cuantía que la Superintendencia reglamente, sin exceder los porcentajes de las que se fijan a los Bancos para el mismo período.



**ARTICULO 33.** El Instituto de Crédito Territorial prestará asesoría técnica al Superintendente Bancario en cuanto éste la solicite para el cumplimiento de los fines de la presente Ley. Dicha asesoría, en los casos en que el Superintendente haya recibido denuncios o reclamos debidamente fundados sobre el mal funcionamiento de firmas dedicadas a realizar programas de construcción, urbanización o crédito para la adquisición de vivienda, que ponga en peligro los intereses de terceros, se concretará principalmente a los siguientes puntos:

- a) Estudio, revisión y concepto sobre plazos y presupuestos de construcción de vivienda y urbanización de terrenos;
- b) Inspección y vigilancia de los métodos de trabajo empleados en la construcción de habitaciones y en las obras de urbanización, a fin de que los sistemas adoptados por las empresas sean adecuados, garanticen plenamente la buena calidad y economía de las obras y se ciñan a lo estipulado en los contratos individuales de vivienda que han servido de base a las promociones para despertar el interés público;
- c) Verificar que las obras reúnan las condiciones de higiene y salubridad promulgadas por las autoridades competentes y disfruten de los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y los demás que hubieren sido estipulados en los respectivos contratos, sin interferir la órbita de acción legal de dichas autoridades y concediéndoles el debido valor probatorio a los certificados o constancias que expidan sobre dichas materias;
- d) Establecer si las viviendas se construyen en lugares de fácil acceso y ubicados en zonas urbanizables con medios de transportes y comunicación adecuados, y en general, si se han observado las disposiciones que regulan los aspectos relacionados con la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas;
- e) En casos especiales cumplir actividades propias de la interventoría de obras, a efecto de comprobar la correcta inversión de los dineros.

En cumplimiento de las anteriores funciones, el Instituto de Crédito Territorial presentará un informe detallado al Superintendente Bancario, sobre las irregularidades observadas y las recomendaciones sugeridas para subsanarlas;

- f) Igualmente, prestarán asesoría técnica a la Superintendencia Bancaria, para los fines de esta Ley, todas las entidades públicas a las que les sea solicitada y particularmente, el Instituto de Aguas y Fomento Eléctrico, el Instituto de Fomento Municipal y las autoridades sanitarias.

**ARTICULO 34.** Las entidades distritales y municipales encargadas del desarrollo urbanístico prestarán cooperación a las urbanizaciones adelantadas de acuerdo con las normas establecidas antes de la vigencia de la presente Ley y podrán dotarlas de los servicios públicos correspondientes cobrando a los adjudicatarios de lotes o de casas, por cuotas, el valor de las obras respectivas.

**ARTICULO 35.** El Superintendente Bancario para cumplir la labor de inspección y vigilancia sobre las entidades a que se refiere la presente Ley, además de las facultades previstas en ella, en la Ley 45 de 1923 y las que adicionan y reforman, tendrá las siguientes:

- a) Expedir normas sobre contabilidad y comprobación de cuentas;
- b) Sustituido por el Artículo 14 del Decreto 2610 de 1979.

**El literal b) del Artículo 35 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**Exigir que se presente y publique, cuando estime conveniente el balance certificado por un Contador Público y/o un Revisor Fiscal.**

- c) Examinar los negocios de las entidades bajo su control por los medios y sistemas que juzgue más convenientes, para cerciorarse de que están funcionando de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO 36.** Las personas o empresas que capten ahorro por el sistema de capitalización o similares con destino a planes de vivienda sin celebrar, simultáneamente con el contrato de capitalización, el de promesa de venta o de compraventa relativo a un inmueble determinado, estarán obligadas a constituir y mantener reservas que les permitan asumir los riesgos naturales de los negocios de su objeto y atender las obligaciones contraídas. Las reservas se calcularán de acuerdo con las normas que establezca la Superintendencia Bancaria.

**ARTICULO 37.** Los Inspectores de Trabajo, y en su defecto los Alcaldes Municipales, o los funcionarios a quienes les está legalmente asignada esta función, se abstendrán de autorizar el pago parcial del auxilio de cesantía destinado al pago o adquisición de vivienda o de terreno para construirla, conforme a las normas vigentes, cuando la respectiva operación o negocio se celebre o proyecte celebrarse con una entidad de las que trata la presente Ley, que no tenga vigente el permiso de que trata el artículo 5o.

**ARTICULO 38.** Sustituido por el artículo 15 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 38 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**La inspección y vigilancia de las sociedades anónimas que se dediquen exclusivamente a las actividades reguladas en los Artículos 1o. y 2o., de la Ley será ejercida por la Superintendencia Bancaria en los mismos términos señalados por el Código de Comercio para la Superintendencia de Sociedades.**

**Sobre aquellas que tengan diferentes objetos sociales, la inspección y vigilancia continuará siendo ejercida por la respectiva Superintendencia en todo aquello que no se relacione con las actividades a que se refieren los Artículos 1o. y 2o. de este Decreto y por el Superintendente Bancario en lo relativo a estas actividades.**

**ARTICULO 39.** Sustituido por el artículo 16 del Decreto 2610 de 1979. **Derogado por el Decreto- Ley 078 de 1987.**

**ARTICULO 40.** Las Entidades de Derecho Público están exentas de las disposiciones de la presente Ley.

**ARTICULO 41.** En los casos del artículo 2o. de la presente Ley, los comisionistas u oferentes en propiedad raíz no podrán anunciar ni efectuar enajenaciones de inmuebles cuyos planes no estén autorizados por el Superintendente Bancario, so pena de incurrir en las sanciones pecuniarias que prevé esta Ley.

**ARTICULO 42.** Sustituido por el artículo 17 del Decreto 2610 de 1979.

**El Artículo 42 de la Ley 66 de 1968 quedará así:**

**Se exceptúan de las disposiciones de este Decreto los planes de crédito con destino a la construcción o adquisición de vivienda que desarrollen las empresas en beneficio de sus trabajadores bien voluntariamente o por obligación legal o contractual y los planes realizados con participación financiera y vigilancia del Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial.**

**Los planes o programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción no están exceptuados del control y vigilancia de la Superintendencia**

**Bancaria pero serán objeto de reglamentación especial por parte de dicha Entidad.**

**ARTICULO 43.** Adiciónase con el siguiente artículo ( artículo 18 del Decreto 2610 de 1979):

**En aquellas urbanizaciones en las cuales no se haya realizado adecuación de terrenos de conformidad con las reglamentaciones metropolitanas, distritales, municipales sino una simple segregación o división material de un globo de terreno, los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, podrán ser declarados nulos por el juez en juicio breve o sumario, pudiendo ser solicitada tal declaración además por el Superintendente Bancario.**

**ARTICULO 44.** Derogase las disposiciones que sean contrarias a la presente Ley.

**ARTICULO 45.** La presente Ley regirá desde su promulgación.

Dada en Bogotá, D.E. a 4 de diciembre de 1968.

El Presidente del Senado, MARIO S. VIVAS. El Presidente de la Cámara de Representantes, RAMIRO ANDRADE TERAN. El Secretario del Senado, AMAURY GUERRERO. El Secretario de la Cámara de Representantes, JUAN JOSE NEIRA FORERO.

República de Colombia — Gobierno Nacional  
Dada en Bogotá, D.E. a 26 de diciembre de 1968.

**PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.**

**CARLOS LLERAS RESTREPO.**

El Ministro de Justicia, Fernando Hiestrosa. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, Abdón Espinosa Valderrama, El Ministro de Trabajo Jhon Agudelo Ríos. El Ministro de Desarrollo Económico, Hernando Gómez Otálora.