

# LEY 66 DE 1968

(diciembre 26)

por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia.

**Nota 1:** Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 94 y [Ley 9 de 1989](#), artículos 46 y 52.

**Nota 2:** Derogada parcialmente por el [Decreto 78 de 1987](#).

**Nota 3:** Reformada por el [Decreto 2610 de 1979](#).

**Nota 4:** Desarrollada por el [Decreto 1380 de 1972](#).

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 1º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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.

Texto inicial del artículo 1º: "El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario, ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de planes o programas de urbanización o construcción de viviendas, cualquiera que sea el sistema adoptado; así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas."

**(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.).**

Artículo 2. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 2º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).** Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1º La transferencia del dominio a título oneroso de la unidad resultante 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 vivienda

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 o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

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

Texto inicial del artículo 2º.: "Entiéndese por plan o programa la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas o la edificación de las mismas, cuando las unidades proyectadas sean cinco o más."

Artículo 3. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 3º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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) moneda corriente, a cinco mil pesos (\$ 5.000.00) moneda corriente, 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.

Parágrafo 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 efectos Superintendencia Bancaria La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$ 1.000.000.00) moneda corriente por cada día de retado favor del Tesoro Nacional.

Parágrafo 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, determinandoles 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 refiere los artículos 4º y 5º de este Decreto y todas las demás que en adelante les atribuya la Superintendente Bancario.

Texto inicial del artículo 3º. "Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el artículo 1, los interesados deberán inscribirse ante el Superintendente Bancario.

A la solicitud de inscripción acompañará el interesado declaración jurada, en que conste su nombre y apellidos completos, su nacionalidad, domicilio anterior si lo hubiere tenido, domicilio actual, tiempo de residencia en el correspondiente municipio, dirección precisa, clase de negocio, capital general que posea, especificando si tiene o no bienes raíces, capital que vincula especialmente al negocio de urbanización, construcción o crédito, personas legalmente autorizadas para firmar a su nombre; bancos y / o entidades comerciales con las cuales negocia; referencias bancarias y comerciales de la localidad y de su domicilio anterior.

Las personas jurídicas acompañarán a la solicitud las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

La inscripción de que trata el presente artículo se renovará anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada año.

Parágrafo. Para el cumplimiento de las funciones que por la presente Ley se le encomiendan, la Superintendencia Bancaria dividirá el país en no menos de seis (6) zonas, en cada una de las cuales instalará una oficina delegada ante la cual puedan surtirse los trámites legales correspondientes." **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.)**

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

Artículo 5. **Derogado por el [Decreto 78 de 1987](#), artículo 6º. Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 4º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de**

**1981. Exp. 829.)** *Para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación a que se refiere el artículo 2º de éste Decreto el interesado deberá obtener el permiso correspondiente del Superintendente Bancario previo el lleno de los siguientes requisitos:*

*1º Que el interesado se halle registrado ante el Superintendente Bancario y no tenga obligaciones pendientes para con la Superintendencia Bancaria*

*2º Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si 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.*

*3º Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por el Superintendente Bancario, quien conceptuará igualmente sobre los presupuestos financieros. El Superintendente Bancario establecerá el porcentaje de capital mínimo por vía general.*

*4º Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a desarrollar la actividad, ante el Superintendente Bancario quien además debe haber conceptuado favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.*

*5º Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para 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 otorgados las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un ingeniero civil 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 ha sido adelantado de conformidad con un criterio técnico*

*6º Que la Superintendencia Bancaria haya verificado la aprobación y vigencias de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento*

*de propiedad horizontal; cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estime conveniente.*

*El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en éste plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, este se considera aprobado para los fines consiguiente circunstancia sobre la cual certificará inmediatamente el Superintendente bancario. Será causal de mala conducta del funcionario respectivo la negativa o negligencia para otorgar dicha certificación. (Nota: Numeral reglamentado por el [Decreto 107 de 1983](#)).*

*Parágrafo 1º La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el folio correspondiente dentro de los dos (2) mese siguiente a partir de la fecha de ejecutoria de dicha providencia en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos del Círculo donde se encuentra ubicado el inmueble a que se refiere el plan. Con posterioridad al registro el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar que éste fue registrado en término oportuno.*

*El Registrador de Instrumentos Públicos al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o construcción de vivienda.*

*Parágrafo 2º El Superintendente Bancario expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación, de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.*

Texto inicial del artículo 5º: "Para anunciar o desarrollar los planes o programas a que esta Ley se refiere, el interesado deberá obtener, para cada uno de ellos, el permiso correspondiente del Superintendente Bancario, previo el lleno de los siguientes requisitos:

1. Que el interesado se halle inscrito ante el Superintendente Bancario y que dicha inscripción se encuentre vigente.
2. Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales cuando se trate de personas jurídicas, son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

3. Que se haya demostrado, a juicio del Superintendente Bancario, la capacidad financiera del interesado para la debida ejecución del plan o programa, o para la atención del crédito ofrecido.

4. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a adelantar el respectivo plan o programa.

5. 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 distritales o municipales de la localidad donde estén ubicados los inmuebles, y se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones.

6. Que la oficina técnica correspondiente de la Superintendencia Bancaria haya conceptuado favorablemente sobre los sistemas de venta y crédito, los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con la clientela, y los presupuestos financieros del respectivo plan.

El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente para un plan o programa dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación por parte del interesado. Si en este plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni le ha hecho observaciones al proyecto, éste se considerará aprobado para los fines consiguientes.

Parágrafo. La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el Libro Primero de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito donde se encuentre ubicado el inmueble a que se refiere el plan o programa, y en la matrícula correspondiente, y será protocolizada en una Notaría del mismo Circuito.

El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley.”.

**Nota 1, artículo 5º: Artículo desarrollado por el [Decreto 1380 de 1972](#).**

**Nota 2, artículo 5º: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

Artículo 6. **Derogado por el [Decreto 78 de 1987](#), artículo 6º.** *Cuando el terreno en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, para obtener el permiso correspondiente 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.*

Artículo 7. Tanto el gravamen de que trata el artículo anterior como el que se constituye después de otorgado el permiso, no podrá exceder del sesenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble.

Artículo 8. **Derogado por el [Decreto 78 de 1987](#), artículo 6º. Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 5º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).** *Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el parágrafo 1º del artículo 4º de esta ley 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 de dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbres, ni darlo en arrendamiento por escritura pública sin la previa autorización del Superintendente Bancario. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido. Esta nulidad será declarada por el juez en juicio breve o sumario; pudiendo ser solicitada además por el Superintendente Bancario.*

Texto inicial del artículo 8º: "Con posterioridad al otorgamiento del permiso, la persona propietaria del terreno en el cual se adelante el plan o programa no podrá constituir gravamen hipotecario sin la previa autorización del Superintendente Bancario. La violación de esta norma hará absolutamente nulo el gravamen hipotecario. Esta nulidad será declarada en juicio breve y sumario de acuerdo con lo establecido en el artículo 1203 del Código Judicial, con base en la presentación del título en que se constituye el gravamen posterior."

Artículo 9. 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.

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos 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 adquirentes 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 la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 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. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.).**

Artículo 11. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 6º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).** 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 le corresponda por 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 a 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.

Texto inicial del artículo 11. "Incorre en prisión de dos (2) a seis (6) años quienes sin hallarse inscritos ante el Superintendente Bancario o cuya inscripción haya caducado, anuncie o desarrolle las actividades de que trata esta Ley, además de las sanciones que le correspondan por la comisión de otros delitos contemplados en el Código Penal.

La sanción será de uno (1) a cuatro (4) años, cuando existiendo la correspondiente inscripción y hallándose esta vigente, se desarrollen las actividades de que trata la presente Ley sin el permiso prescrito en el artículo 5.

Cuando se trate de personas jurídicas, incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la administración que se hayan permitido o consentido la infracción.

Cuando se presenten las circunstancias de los incisos anteriores, el Superintendente Bancario dará cuenta inmediata al Juez Penal del Circuito, quien conocerá de estas infracciones como Juez de Primera Instancia, y le remitirá los documentos e informaciones pertinentes para que, por sí mismo o mediante comisión o funcionario de instrucción, le dé curso al proceso."

**Nota, artículo 11: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

Artículo 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:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125 y el Parágrafo 2º de este artículo.)**.

2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y negocios a la inspección del Superintendente Bancario. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125, Parágrafo 1º.)**.

3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125, Parágrafo 1º.)**.

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125, Parágrafo 1º.)**.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125, Parágrafo 1º.)**.

6. 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. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125 y el Parágrafo 2º de este artículo.)**.

7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior. **(Nota: Ver [Ley 388 de 1997](#), artículo 125, Parágrafo 1º.)**.

**Nota, artículo 12: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

Artículo 13. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 7º.** (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.). En virtud de la declaración anterior la persona

natural queda separada de la administración de sus bienes por e término que dure la toma de posesión o el proceso de liquidación.

Texto inicial del artículo 13.: “En virtud de la declaración anterior, la persona natural queda separada de la administración de sus bienes por el término que dure el proceso de liquidación.”.

Artículo 14. En las providencias correspondientes el Superintendente Bancario dispondrá:

1. El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural.
2. La ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y los allanamientos que sean necesarios.
3. La inmediata guarda de los bienes y la postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.
4. La prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios hayan 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.
5. En los casos de liquidación, la declaración de que las obligaciones a plazo se entienden actualmente exigibles para efecto de que figuren en ella.

**Nota 1, artículo 14: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977. Providencia confirmada en Sentencia No. 31 del 24 de mayo de 1982. Exp. 938.**

**Nota 2, artículo 14: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

Artículo 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](#).

Artículo 16. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 8º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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 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.

Texto inicial del artículo 16.: "La liquidación de las personas jurídicas y la de los negocios de las personas naturales corresponderán al Superintendente Bancario y el Instituto de Crédito Territorial actuarán como su agente especial liquidador."

Artículo 17. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 9º. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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 donde se adelanten obras de urbanización o construcción

Texto inicial del artículo 17.: "Comunicada la resolución de liquidación al Instituto de Crédito Territorial, esta entidad dentro de los cinco (5) días siguientes, emplazará a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que debe permanecer fijado en un lugar 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 donde se adelanten obras de urbanización o construcción."

Artículo 18. Durante el término de 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.

Artículo 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](#).

Artículo 20. La interposición de recursos de reposición contra las providencias que dicte el Superintendente Bancario en virtud de los artículos precedentes no suspende su ejecución.

Artículo 21. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 10. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 20 de febrero de 1981. Exp. 826. Providencia confirmada en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. En los casos de liquidación, las cuotas que hallan pagado los prominentes compradores o afiliados tendrán el carácter de crédito privilegiado de segunda clase en los términos del numeral 3º del artículo 2497 del Código Civil 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.

Texto inicial del artículo 21.: “En los casos de liquidación, las cuotas que hayan pagado los prometientes comparadores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de la cuarta clase en los términos del numeral 1 del artículo 2502 del Código Civil.”.

Artículo 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.

Artículo 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;
- c) 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,
- d) Los actos de disposición y administración, celebrados dentro de los cuatro (4) años anteriores a la fecha de la providencia que disponga la liquidación, cuando se probare cualquier connivencia entre las partes, consumada en menoscabo de la prenda general de los acreedores,
- e) 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 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.

Artículo 24. Quienes al entrar en vigencia la presente ley estén anunciando o ejecutando algunas de las actividades previstas en el artículo 1 deberán ajustarse a ella en el término de tres (3) meses, contados a partir de su vigencia.

Artículo 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 medidas de que trata el artículo 12 de esta Ley.

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

Artículo 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 las actuaciones que para estos casos prevé la [Ley 45 de 1923](#), y disposiciones concordantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma.

Artículo 28. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 11. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de diez mil (\$ 10.000.00) pesos a quinientos mil (\$ 500.000.00) pesos moneda corriente, a favor del Tesoro Nacional a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimiento que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales de Vivienda, para que 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 que se ha violado una norma o. reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente o revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeto 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 (\$ 50.000.00) moneda corriente, a favor del Tesoro Nacional

Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la [Ley 66 de 1968](#) o el presente Decreto, sin contar 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.

Texto inicial del artículo 28.: "El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de \$2.000.00 a \$50.000.00 moneda corriente, a favor del Tesoro Nacional a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que haya expedido en uso de las facultades de inspección y vigilancia que ejerce sobre ellas en virtud de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones específicamente consagradas en los artículos 11 y 13 de la misma.

También impondrá el Superintendente multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas o entidades que realicen cualquier clase de propaganda sobre las actividades de que trata esta Ley, sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las otras sanciones a que hubiere lugar."

**Nota, artículo 28: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

Artículo 29. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 12. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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) moneda corriente.

Texto inicial del artículo 29.. "Las multas deberán pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la Resolución que las impone y serán convertibles en arresto a razón de un (1) día por cada cien pesos (\$100.00)."



Artículo 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.

Artículo 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.

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

Artículo 32. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 13. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria pagarán a esta contribución como honorario por su vigilante 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.

Texto inicial del artículo 32.: "Las entidades de que trata esta Ley pagarán contribuciones como honorarios a la Superintendencia Bancaria por su vigilancia, en la forma y cuantía que ésta reglamente sin exceder los porcentajes de las que se fijan a los bancos para el mismo período." **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.)**

Artículo 33. El Instituto de Crédito Territorial prestará asesoría técnica al Superintendente Bancario en cuanto éste la solicite en los casos en que el Superintendente haya recibido denuncias 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 pongan 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 concediéndose el debido valor probatorio a los certificados o constancias que expidan sobre dichas materia;

d) Establecer si las viviendas se construyen en lugares de fácil acceso y ubicados en zonas urbanizables con medios de transporte 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 sea solicitada y particularmente, el Instituto de Aguas y Fomento Eléctrico, el Instituto de Fomento Municipal y las autoridades sanitarias.

Artículo 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.

Artículo 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 norma sobre contabilidad y comprobación de cuentas;

**b) Literal modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 14. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).** Exigir que se presente y publique, cuando estime conveniente el balance certificado por un Contador Público y/o un Revisor Fiscal.

Texto inicial del literal b).: "Exigir que cada seis (6) meses se publique el balance certificado por un Contador Público, y".

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.

Artículo 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 el de compra-venta relativo a un inmueble determinado, estarán obligados 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.

Artículo 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 5.

Artículo 38. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 15. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).** 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 toda 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.

Texto inicial del artículo 38.: “La inspección y vigilancia de la Cooperativas y Sociedades Anónimas que se dediquen exclusivamente a las actividades reguladas por esta Ley serán ejercidas por la Superintendencia Bancaria. Y las de aquellas que tengan diferentes objetos sociales continuarán siendo ejercidas por la respectiva Superintendencia en todo aquello que no se relacione con urbanizaciones, construcción y crédito para vivienda y por el Superintendente Bancario en lo relativo a estas actividades.

La Superintendencia de Cooperativas continuará vigilando a estas entidades en aquellos aspectos de su organización que no correspondan a la naturaleza de las funciones de la Superintendencia Bancaria.”.

Artículo 39. **Derogado por el [Decreto 78 de 1987](#), artículo 6º. Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 16. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. *La Superintendencia Bancaria ejercerá el control sobre las personas que desarrollen las actividades a que se refieren los artículos 1º y 2º de este Decreto para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por la misma entidad.*

Texto inicial del artículo 39.: “Las personas que realicen planes con participación financiera y vigilancia del Instituto de Crédito Territorial o el Banco Central Hipotecario, podrán obtener el permiso de que trata el artículo 5 mediante la constancia de estas entidades en la que aparezca dicha circunstancia.”.

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

Artículo 41. En los casos del artículo 2 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.

Artículo 42. **Modificado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 17. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. 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 del 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.

Texto inicial del artículo 42.: "Se exceptúan de las disposiciones de esta ley 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."

Artículo 43. Deróganse las disposiciones que sean contrarias a la presente Ley.

Artículo. **Adicionado por el [Decreto 2610 de 1979](#), artículo 18. (éste declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**. En aquellas urbanizaciones en las cuales no se hayan 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 ventas celebrados nulos por el juez en juicio breve o sumario, pudiendo ser solicitada tal declaración a demás por el Superintendente Bancario.

Artículo 44. 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 José Neira Forero.

Republica de Colombia.- Gobierno Nacional.

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 del Trabajo, John Agudelo Ríos, El Ministro de Desarrollo Económico, Hernando Gómez Otálora.