

LEY 66 DE 1968

(26 de diciembre)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. 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, cualesquiera 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.

Artículo 2º. Entiéndese por plan o programa la adecuación de terrenos para la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas o la edificación de las mismas, cuando las unidades proyectadas sean cinco o más.

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

A la solicitud de inspección acompañará el interesado declaración jurada, en que consten 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 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 encomienda 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

pueda surtirse lo trámites legales correspondientes.

Artículo 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.

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 Bancarios 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 de 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 o 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 el contrato para la ejecución de la obras de urbanismo o para la construcción de la 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 hayan a celebrar con la clientela y los presupuestos este financieros del respectivo plan.
7. El superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente para una 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 haya negado la aprobación ni le ha hecho observaciones al proyecto se considera 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 protocolizado 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.

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 7º. Tanto el gravamen de que trata el artículo anterior como el que constituya después de otorgado el permiso no podrá exceder del setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble.

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 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.

Artículo 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 cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Artículo 11. Incurre en prisión de dos (2) a seis años (6) quienes sin hallarse inscritos ante el Superintendente Bancario cuya inscripción haya caducado anuncien o desarrollen las actividades de que se trata esta ley, además de las sanciones que les corresponda por la comisión de otros delitos contemplados en el código Penal.

La sanción será de una (1) a cuatro (4) años cuando existiendo la correspondiente inscripción y hallándose ésta vigente se desarrollen las actividades de que trata la presente ley sin el permiso prescrito en el Artículo 5º.

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 hayan permitido o consentido la infracción.

Cuando se presentes la 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 permitirá los documentos e informaciones pertinentes para que por si mismo o mediante comisión a funcionario de instrucción le dé curso al proceso.

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 se trata esta ley o dispones su liquidación.

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones
2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga de debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos s de las órdenes debidamente expedida por le Superintendente Bancario.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
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.
7. Cuando el ejercicio de la actividades de que trata la presente ley, se desarrolle en las circunstancias mencionadas en le artículo anterior.

Artículo 13. En virtud de la declaración anterior, la persona natural queda separada de la administración de sus bienes por le término dure el proceso de liquidación.

Artículo 14. En las providencias 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 bienes 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 de los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el Superintendente Bancario, o cuya liquidación se haya ordenado, ya 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.

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 750 de 1940.

Artículo 16. La liquidación de las personas jurídicas y la de los negocios de las personas naturales corresponderá al Superintendente Bancario y el Instituto de Crédito Territorial actuará como su agente especial liquidador.

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 30 días. Dicho edicto se publicará igualmente por tres (3) veces en uno o más periódicos cuya relación asegure a juicio del Superintendente, a cumplimiento de los objetivos de esta disposición, en carteles fijados en lugares públicos, en la puertas de la oficina de la persona cuyo negocio se liquida y en los lugares en donde se adelantan obras de urbanización o construcciones.

Artículo 18. Durante el término de emplazamiento y por 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 del recurso de reposición contra las providencias que dicte el Superintendente Bancario en virtud de los artículos precedentes no suspende su ejecución.

Artículo 21. En los casos de liquidación. las cuotas que hayan parado los promitentes compradores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de la cuarta clase de los términos del numeral 1º del Artículo 2502 del Código Civil. "

Artículo 22. Ordenada la liquidación se dará aviso inmediatamente al respectivo registrador de Instrumentos Públicos y Privados para que se abstenga de registrar cualquier acto relacionado con los inmuebles de las personas 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 fecha de la providencia que ordena la liquidación;

c) Los celebrados por la persona natura dentro del año anterior a la providencia que dispone la liquidación con su cónyuge o con parientes comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad 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 entre las partes que dispone la liquidación, cuando se probare cualquier convivencia entre las partes consumada en menoscabo de la prenda general de los acreedores;

e) El pago de deudas no vencidas dentro del año anterior la fecha de la providencia que ordena la liquidación;

f) Las daciones en pago y el otorgamiento de cauciones que no hayan sido aprobadas por el Superintendente Bancario;

g) Los contratos de arrendamiento por escritura pública:

Las nulidades de que trata el presente Artículo no pesan contra terceros de buena fe. Quien contrató con la persona sometida al proceso de liquidación queda obligado por la declaración de nulidad a restituir 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 a articulaciones.

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

Artículo 24. Quienes al entrar en vigencia la presente Ley están 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.

Artículo 25. Las personas naturales o jurídicas que hubieren efectuado cualesquiera actividades relacionadas con urbanización de terrenos, construcciones 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 sobre ella podrán tomar las 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 ordene la toma de posesión, corresponde al Instituto de Crédito Territorial como agente especial del Superintendente Bancario ya nombre de la persona intervenida, adelantar todas 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 desarrollar los planes y programas en debida forma.

Artículo 28. El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de \$2.000.00 a \$50.000. oo 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 plantas sin perjuicio de las otras sanciones a que hubiere lugar .

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 (\$100. 00) pesos.

Artículo 30. El consejo de Estado rechazará toda demanda a la cual no se le acompañe el recibo de pago a las multas si no hubiere hecho conversión en arresto en caso de arresto la demanda deberá acompañarse a la prueba a 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.

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

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.

Artículo 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 servicios o reclamos debidamente fundados sobre el mal funcionamiento de firmas dedicadas a realizar programas de construcción, urbanización o crédito para la adquisición de viviendas. 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 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 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, prestaran asesoría técnica a la superintendencia Bancaria, para los fines de esta Ley, todas las entidades públicas a las que le sea solicitada y, particularmente, el Instituto de Agua 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 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 adiciona y reforman, tendrán las siguientes:

a) Expedir normas sobre contabilidad y comprobación de cuentas.

b) Exigir que cada seis (6) meses se publique el balance certificado por un contador público.

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 compra relativo a un inmueble determinado estará obligadas a construir y a mantener reservas que les permitan asumir los riesgos de los negocios de su objetivo 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 esté legalmente asignada esta función, se abstendrán de autorizar el pago parcial del auxilio de cesantías destinado al pago a adquisición de vivienda o de terreno para construirla conforme a las normas vigentes cuando la respectiva operación o negocios 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.

Artículo 38. La inspección y vigilancia de las 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 urbanización, 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 corresponden a la naturaleza de las funciones de la Superintendencia Bancaria.

Artículo 39. La personas que realizan planes con participación financiera y vigilancia del Instituto de Crédito Territorial o del Banco Central hipotecario, podrán obtener el permiso de que trata el Artículo 5º, 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 2º. De la presente ley los comisionistas y oferentes en propiedad raíz no podrán anunciar ni efectuarse 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. 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 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 Terán.

El Secretario del Senado.

Amaury Guerrero.

El Secretario de la Cámara de Representantes.

Juan José Neira Forero.

República de Colombia -Gobierno Nacional

Bogotá, D. E.. a 26 de diciembre de 1968

Publíquese y ejecútese

CARLOS LLERAS RESTREPO

El Ministro de Justicia.

Fernando Hinestrosa.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Abdón Espinosa Valderrama.

El Ministro de Trabajo,

John Agudelo Ríos.

El Ministro de Desarrollo Económico.

Hernando Gómez Otálora.