

DECRETO LEY 2610 DE 1979

(OCTUBRE 26)

Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

En uso de las facultades constitucionales y en especial de las que le confiere el literal d) del Artículo 10 de la Ley 61 de diciembre 15 de 1978 (1) y oído el concepto de la comisión parlamentaria,

[Ver el Concepto del Consejo de Estado 1564 de 2004](#)

DECRETA:

[Ver el Decreto Nacional 914 de 1983](#), [Ver el Decreto Nacional 497 de 1987](#),
[Ver el Acuerdo Inurbe 7 de 1991](#)

ARTICULO 1º. El Artículo 1o. de la Ley [66](#) de 1968 quedara 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.

[Ver el art. 1, Decreto Ley 78 de 1987](#), [Ver Fallo Consejo de Estado 0289 de 1996](#)

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

Enriéndese 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 o 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 mas.

ARTICULO 3o. El artículo 3o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el Artículo lo. 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 multas 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.

[Ver la Solicitud de Concepto de la Secretaría General 106 de 2003](#)

ARTICULO 4º. El Artículo 5o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación a que se refiere el Artículo 2o. de este 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 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 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 ha sido adelantada de conformidad con un criterio técnico.

6º. Que la Superintendencia Bancaria haya 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 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 este plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes, 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.

PARAGRAFO 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) meses siguientes a partir de la fecha de ejecutoria de dicha providencia en la Oficina de Registro 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.

PARAGRAFO 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.

ARTICULO 5º. El artículo 8o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el parágrafo lo. del artículo 4o. de esta ley, con posterioridad a! 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 anticrécis, 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 de dominio constituido. Esta nulidad será declarada por el juez en juicio breve o sumario; pudiendo ser solicitada además por el Superintendente Bancario.

ARTICULO 6º. El artículo 11 de la Ley 66 de 1968 quedara 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 7º. 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 8º. 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 9º. 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 10. 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 11. 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.

ARTICULO 12. El Artículo 29 de la Ley 66 de 1968 quedara 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 13. El Artículo 32 de la Ley 66 de 1968 quedara 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 14. 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.

ARTICULO 15. El Artículo 38 de la Ley 66 de 1968 quedara 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 16. El Artículo 39 de la Ley 66 de 1968 quedara así:

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.

ARTICULO 17. El Artículo 42 de la Ley 66 de 1968 quedara 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 18. Adiciónese la Ley 66 de 1968 con el siguiente Artículo:

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 19. En los términos de este Decreto quedan sustituidos y modificados los Artículos 1, 2, 3, 5, 8, 11, 13, 16, 17, 21, 28 29, 32, 35 Literal b) 38 y 39 de la Ley 66 de 1968 y los Artículos 2, 3, 7 y 10 del Decreto Reglamentario 219 de 1969.

ARTICULO 20. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y Cúmplase.

Dado en Bogotá, a 26 de octubre de 1979.

REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL REGISTRO DE QUE TRATA

EL ARTICULO 3o. DEL DECRETO 2610 DE 1979.

Personas Jurídicas

1. Solicitud en papel común
2. Escritura de Constitución, reformas si las hay.
3. Certificado de representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
4. Balance en formulario oficial firmado por un contador titulado o autorizado e inscrito ante la Superintendencia Bancaria.

Para Sociedades sin ánimo de lucro

1. Solicitud en papel común
2. Estatutos.
3. Resolución por la cual se concedió personería jurídica.
4. Certificado de representación legal.
5. Balance en formulario oficial firmado por un contador titulado o autorizado e inscrito ante la Superintendencia Bancaria.

1. Solicitud en papel común
2. Declaración jurada donde conste nacionalidad, nombres y apellidos completos y direcciones precisas.
3. Balance en formulario oficial firmado por un contador titulado o autorizado e inscrito ante la Superintendencia Bancaria.

OBLIGACIONES DERIVADAS DEL REGISTRO.

El registro de que trata el Artículo 3o. del Decreto 2610 de 1979, 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 del decreto arriba citado.

Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el REGISTRO deberá ser comunicado a la Superintendencia Bancaria dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, so pena de multa de dos mil (\$2.000.00) a cinco mil (\$5.000.00) pesos moneda corriente.

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 31 de diciembre del año anterior, en los formularios oficiales y firmado por un contador público registrado ante esta Superintendencia.

¿ Pagar oportunamente las contribuciones que se liquiden anualmente.

¿ Atender las citaciones, órdenes y requerimientos hechos por la Superintendencia Bancaria.

¿ Solicitar los permisos de venta y de cualquier limitación de dominio a que se refieren los Artículos 4o. y 5o. del Decreto 2610 de 1979.

El incumplimiento de las obligaciones anteriores, acarreará las sanciones legales previstas en el Decreto 2610 de 1979.

REQUISITOS QUE DEBEN LLENARSE PARA LA OBTENCION

DEL PERMISO DE QUE TRATA EL ARTICULO 4o. DEL

DECRETO 2610 DE 1979.

1. Solicitud en papel común.
2. Licencia de construcción y/o urbanización vigente o su equivalente según el caso.
3. Planos arquitectónicos, de propiedad horizontal, de localización y cuadro de áreas, los cuales serán devueltos posteriormente.
4. Formulario técnico debidamente diligenciado.
5. Certificación del estado actual de las obras por manzanas, expedida por la autoridad competente (para planes localizados en ciudades donde no exista Seccional de la Superintendencia Bancaria). En caso de que se cuente con financiación definitiva de una corporación de ahorro y vivienda entre el 50o/o y 100 % del costo total del plan o se acrediten recursos propios en un 80o/o no se requiere esta certificación (Circular 029 de 1984).
6. Constancia de un ingeniero civil o arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, según lo dispuesto en la Ley 64 de 1978, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que ha sido adelantada o se adelantará de conformidad con la aprobación impartida.

7. Formularios de información financiera debidamente firmados por un contador registrado ante esta Superintendencia (Cir. 029 de 1984).

8. Certificación de la (s) corporación (es) que financia (n) el plan, según la

Circular D.T.D. 101 del 8 de septiembre de 1980, expresando además que el acreedor hipotecario se obliga a liberar las unidades de vivienda que se vayan enajenando y de prorrata de acuerdo con la Circular No. 077 de 1981.

9. Certificación sobre los créditos concedidos por los particulares, socios y proveedores de acuerdo a lo previsto en la Circular 100 del 8 de Septiembre de 1980.

10. Copia de la escritura que contenga el reglamento de propiedad horizontal o de constitución de la urbanización según el caso y la constancia de ingreso a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

11. Escritura de adquisición del terreno (s), folio de matrícula inmobiliaria matriz actualizado en donde conste su registro, modelos de contrato de promesa de compraventa, compraventa y de cualquier otro contrato a celebrar (cuando el solicitante no sea el propietario del terreno deberá allegarse coadyuvancia del titular cuya firma debe estar autenticada).

12. Copia del acta por la cual se autoriza al representante legal para enajenar los inmuebles objeto del permiso, cuando la cuantía de las facultades esté limitada.

13. En caso de que el anuncio o promoción del programa de vivienda se efectúe a través de casa o apartamento modelo, deberá solicitarse autorización de acuerdo a las instrucciones contenidas en la Circular D.T.D. No. 030 de 1980 y la Circular D.T.D. No. 031 de Abril 27 de 1984.