

## DECRETO 78 DE 1987

(enero 15)

[Reglamentado por el Decreto Nacional 1555 de 1988](#)

**por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A).**

**El Presidente de la República de Colombia,**

**en uso de las facultades que le confiere el ordinal b) del artículo 13 de la Ley 12 de 1986, y**

### **CONSIDERANDO:**

- a. Que la Ley 12 de 1986 revistió al Gobierno Nacional de facultades extraordinarias para suprimir y asignar funciones de los ministerios a las entidades beneficiarias con la cesión del impuesto al valor agregado IVA y modificar la estructura de tales Ministerios en lo que sea necesario para cumplir las funciones por las entidades territoriales a las cuales se trasladan;
- b. Que en desarrollo de la función interventora y policiva del Estado, y su obligación de cumplir deberes sociales que le son propios y de hacer que se cumplan los que tienen los particulares, la Ley [66 de 1968](#) y su decreto reglamentario [219 de 1969](#), y posteriormente los Decretos Leyes 125 de 1976, [2610 de 1979](#) y su reglamentario el 1742 de 1981 y 1939 de 1986, asignaron al Gobierno Nacional a través de la Superintendencia Bancaria, organismo administrativo que hace parte de la estructura del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al cual se halla adscrito, las funciones de intervención e inspección y vigilancia sobre las actividades de urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas, en los términos de las citadas disposiciones;
- c. Que tales funciones actualmente ejercidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, fueron trasladadas al Ministerio de Desarrollo Económico para que se ejerciten por conducto de la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo dispuesto por el Decreto 1941 de 1986;

- d. Que con base en los recursos que por la Ley 12 de 1986 se les transfieren al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país, éstos están en capacidad de cumplir directamente las funciones de intervención asignadas por las disposiciones citadas a los Ministerios de Hacienda y Desarrollo Económico.

### **DECRETA:**

**Artículo 1º.-** Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias. **Ver [Decreto Distrital 1330 de 1987](#). [Decreto Nacional 405 de 1994](#); [Resolución 200 de 1998 de la Alcaldía Mayor](#), [Ver el Concepto del Consejo de Estado 8232 de 1997](#)**

**Artículo 2º.-** Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).
  2. [Derogado por el art. 71, Ley 962 de 2005](#). Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, previo el lleno de los siguientes requisitos: [Ver artículo 120 de la Ley 388 de 1997](#)
- a. Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente inspección y vigilancia.

- b. Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.
- c. Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades distritales y municipales, establecerán el porcentaje de capital mínimo, por vía general, para el Distrito Especial y cada uno de los municipios respectivamente.
- d. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.
- e. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.
- f. Que las autoridades distritales y municipales, según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente.
- g. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

El Distrito Especial de Bogotá, o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la

aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes.

3. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.
4. Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.
5. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.
6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.
7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, 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 esas mismas entidades territoriales.
8. Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.
9. Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, 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 sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los

representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales 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 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

10. Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.
11. Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos precitados en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968.

**Artículo 3º.-** Las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos de que tratan los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circuito donde se encuentre 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.

Las autoridades distritales o municipales, según el caso, expedirán 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.

**Parágrafo.-** [Derogado por el art. 194, Decreto Nacional 019 de 2012.](#)

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

**Artículo 4º.-** Las funciones previstas en el presente Decreto serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo al lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes.

**Artículo 5º.-** Las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de que trata este Decreto, previstas en la Ley 66 de 1968 y los Decretos 125 de 1976; 2610 de 1979, 1939 y 1941 de 1986 y sus respectivos decretos reglamentarios, se ejercerán en los términos en ellos previstos o en las normas que las sustituyan.

**Artículo 6º.-** Derogar las disposiciones que sean contrarias al presente Decreto y en especial las contenidas en los artículos 5, 6, 8 y 39 de la Ley 66 de 1968.

**Artículo 7º.-** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación. El Distrito Especial de Bogotá y los municipios capitales de departamento, asumirán las funciones a que se refiere este Decreto seis (6) meses después de su promulgación y los demás municipios el día primero (1) de enero de 1988. Entre tanto, la entidad a quien compete el desarrollo de las funciones previstas en la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y las disposiciones que los adicionen o reformen, continuará ejerciéndolas conforme a las mismas, hasta las fechas anteriormente mencionadas.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E., a 15 de enero de 1987.

El Presidente de la República, VIRGILIO BARCO VARGAS; El Ministro de Gobierno, FERNANDO CEPEDA ULLOA; El Ministro de Hacienda y Crédito Público, CÉSAR GAVIRIA TRUJILLO; El Ministro de Desarrollo Económico, MIGUEL MERINO GORDILLO; La Jefe del Departamento Nacional de Planeación, MARÍA MERCEDES DE MARTÍNEZ.

**NOTA: Ver numeral 12 artículo 12 Decreto Nacional 1421 de 1993.**