



## MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO

DE 2019

*Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria.*

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y de acuerdo con lo instituido en el los literales A y F del artículo 48 del Decreto Ley 663 de 1993, y

#### CONSIDERANDO

Que la vivienda en propiedad es un instrumento que permite mejorar las condiciones de los hogares al ser un complemento del ingreso de los adultos mayores, un mecanismo de ahorro, y un vehículo de la formalización del mercado inmobiliario.

Que Colombia no es ajena a las dinámicas demográficas mundiales de envejecimiento de la población. La participación de las personas mayores de 65 años pasó de 6,3% en 2005 al 9,2% en 2018 (DANE-CNPV, 2018). Sin embargo, aunque el porcentaje de propietarios de vivienda en la población adulto mayor supera el 67%, tan sólo el 28% tiene una pensión, es decir, existen bajos niveles de pensión y altos niveles de propiedad en la población mayor (GEIH-DANE, 2018). Así la propiedad de vivienda se convierte en un vehículo para incentivar el ahorro y complementar el ingreso de los adultos mayores propietarios de vivienda.

Que existe un fenómeno de pobreza oculta, es decir, es posible ser propietarios de vivienda y estar en situación de pobreza. Además, el hecho de ser propietario excluye a los tenedores de algunos programas sociales. En Colombia, las estadísticas sobre pobreza oculta (hogares en estratos relativamente altos, pero sin ingresos) son escasas, aunque estudios de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá (2013) indican que alrededor del 4% de los hogares bogotanos tienen esa condición, muchos siendo propietarios de vivienda.

Que existen altas tasas de informalidad en el arriendo de vivienda. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la proporción de arriendos informales en Colombia alcanza el 40,8% (BID, 2014).

Que de acuerdo con la Sentencia C- 934 de 2013 de la Corte Constitucional Colombiana, la autonomía de la voluntad privada es reconocida como la facultad otorgada por el ordenamiento positivo a los individuos para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación, bajo los límites del orden público y las buenas costumbres.

Que el principio de la voluntad privada, permite a los particulares: **i)** celebrar contratos con el solo consentimiento de las partes, excepto en los eventos en los que la ley requiere de solemnidades; **ii)** determinar con libertad el contenido de sus obligaciones con los límites del orden público, dentro de los cuales se encuentran: la seguridad, la salubridad, la moralidad pública y las buenas costumbres; y **iii)** crear obligaciones que constituyen ley para las partes, en observancia de los principios y directrices instituidos en la ley y en la Constitución.

Que el artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, contenido en la Decreto Ley 663 de 1993, determina que el Gobierno Nacional tendrá funciones de intervención en relación con las entidades financieras y aseguradoras que se encuentren bajo control y vigilancia de la Superintendencia Financiera y, en general, respecto de las entidades cuyas actividades consistan en el manejo, aprovechamiento y la inversión de recursos captados del público.

Que en virtud de dichas funciones de intervención, el Estado podrá autorizar las operaciones a realizar por parte de las entidades vigiladas en desarrollo de su objeto principal, frente a lo cual no pueden reducirse los tipos de operaciones actualmente autorizadas ni aprobar operaciones que correspondan al objeto principal de entidades especializadas.

Que el artículo 2221 del Código Civil define al mutuo o préstamo de consumo como un contrato en el que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo a restituir otras tantas del mismo género y cantidad.

Que el Código Civil Colombiano instituye a la renta vitalicia como un acuerdo de voluntades de naturaleza nominada, definido en su artículo 2287 como un contrato aleatorio en el cual una persona se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de estas dos personas o de un tercero, a cambio de un precio, el cual constituye la contraprestación que otorga el derecho de percibirla.

Que el instrumento de hipoteca inversa se ha venido implementando desde los años ochenta. Estados Unidos en 1984, Australia y Canadá en 1986 y Reino Unido en 1987. Más adelante, Japón (2002), Corea del Sur (2007) y Hong Kong (2011) regularon este producto, y más recientemente, España en 2007, México en 2016 y Perú en 2018. Los actores financieros autorizados para generar hipotecas inversas en estos países son principalmente entidades bancarias, fondos de inversión y compañías aseguradoras.

Que la evidencia muestra que existe un potencial de aumento en el ingreso de los hogares propietarios. Por ejemplo, en el caso australiano, Ong (2008) estima que, si estos hogares adquirieran el producto de hipoteca inversa, sus ingresos aumentarían en promedio 73%, siendo los hogares unipersonales de jefatura femenina los que mayor aumento en su ingreso tendrían con un 102%. Por su parte, Mayer (1994) estima en el caso estadounidense que los hogares aumentarían su ingreso por lo menos en un 20%. Finalmente, Moscalora (2014) encuentra para 9 países de la Unión Europea que la implementación de la hipoteca inversa reduciría la proporción de hogares vulnerables un 13% en promedio.

Que la figura de la renta vitalicia está ampliamente desarrollada en el derecho comparado, como un instrumento que permite mejorar la calidad de vida de los hogares, en la que, por la naturaleza de sus obligaciones, la condición de rentista se encuentra restringida solo para la población adulta mayor.

Que el artículo 46 de la Constitución Política Nacional determina que el Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad

y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria. En este sentido, recibirán una protección especial en virtud de su condición económica, física o mental.

Que, bajo esta perspectiva, se estima oportuno autorizar a las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera a celebrar, como operación enmarcada dentro de su objeto principal, contratos de hipoteca inversa y de renta vitalicia inmobiliaria, y regular las condiciones que para esta misma operación desarrollan los fondos de inversión colectiva, los inversionistas de capital privado y cualquier otro actor dentro del mercado.

Que, de igual forma, es necesario crear condiciones de protección al constituyente de la garantía hipotecaria y al rentista, quienes adquieren la calidad de consumidor en el marco de operación de la hipoteca inversa y de la renta vitalicia inmobiliaria, respectivamente, con el objeto de proteger los derechos que recaen en su titularidad y de instituir relaciones fundamentadas en la equidad; la transparencia; el derecho a recibir información cierta, suficiente y oportuna; y la seguridad jurídica.

En mérito de lo expuesto,

## DECRETA:

### TITULO I

#### DE LA HIPOTECA INVERSA

**ARTÍCULO 1°. Definición.** La hipoteca inversa es una operación negocial a través de la cual se otorga un préstamo o crédito al propietario de un bien inmueble quien garantiza el cumplimiento de la obligación mediante la constitución de una hipoteca.

**ARTÍCULO 2°. Clases de renta.** El préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa puede darse en forma de renta vitalicia, temporal o de única disposición, según sea la voluntad de las partes contractuales.

Para la tasación del valor de la renta se utilizarán como variables, entre otras: el avalúo de la vivienda, la edad de los solicitantes del producto y la modalidad de hipoteca inversa seleccionada.

**ARTÍCULO 3°. Exigibilidad del pago.** El pago del préstamo o crédito solo será exigible por parte del acreedor hipotecario al momento del fallecimiento del constituyente de la garantía o del último de los beneficiarios.

En el momento en el que se presente el fallecimiento del último de los beneficiarios, la entidad otorgante del crédito o préstamo exigirá inicialmente el cumplimiento de la obligación a los herederos, quienes podrán ceder el bien inmueble o efectuar su venta con el fin de sufragar lo adeudado, y solo en caso de renuencia en el pago podrá hacerse efectiva la garantía hipotecaria.

**Parágrafo:** En cualquier caso, los derechos de uso y goce de la vivienda se encontrarán en titularidad del constituyente de la garantía y de sus beneficiarios, hasta el momento del fallecimiento del último de aquellos.

**ARTÍCULO 4°. Cancelación del Gravamen.** El constituyente de la garantía podrá en cualquier momento solicitar al acreedor la cancelación del gravamen, para lo cual se deberán sufragar los montos otorgados como renta hasta la fecha de la materialización de la solicitud más los intereses pactados en el correspondiente acuerdo de voluntades, los cuales en todo caso no podrán ser superiores al máximo permiso como interés bancario corriente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ARTÍCULO 5°. Edad Mínima del constituyente de la garantía y condiciones de los beneficiarios.** Tanto el constituyente de la garantía como los beneficiarios que se presenten en el marco de la operación de hipoteca inversa no podrán tener una edad menor a 65 años, con el fin de proteger sus intereses patrimoniales.

**Parágrafo.** La exigencia de la edad mínima aplica tanto para el constituyente de la garantía como para sus beneficiarios. En caso de presentarse en el marco de ejecución del contrato de hipoteca inversa la solicitud de inclusión de beneficiarios adicionales, el acreedor podrá renegociar las condiciones inicialmente pactadas, dentro de ellas, la tasación de la renta.

**ARTÍCULO 6°. Bienes inmuebles.** Los bienes inmuebles que se presenten con el fin de constituir sobre aquel la garantía hipotecaria deberán tener vocación habitacional y no encontrarse afectados por patrimonio de familia inembargable.

**ARTÍCULO 7°. Avalúos.** El otorgante del préstamo o crédito deberá contratar la realización de un avalúo inicial del bien inmueble que se gravará con la garantía hipotecaria, el cual constituye variable determinante para la tasación del monto de la renta, y podrá pactarse en el contrato la realización de avalúos periódicos. No obstante, condiciones como la desvalorización del bien no pueden constituir causal para la disminución de la renta. El costo de los avalúos será sufragado de acuerdo con lo concertado entre las partes.

Mediante circular, el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) establecerá los parámetros que deberán seguir los profesionales que realizarán los avalúos de que trata el presente artículo.

**ARTÍCULO 8°. Asegurabilidad.** En los eventos en los cuales se hubiere pactado una renta vitalicia, su otorgante podrá adquirir pólizas de seguro que amparen los riesgos que surjan en los eventos en los que el constituyente de la garantía o sus beneficiarios sobrepasen la longevidad estimada en el cálculo que dio lugar a su tasación. El valor del seguro podrá estimarse de manera inicial en el cálculo actuarial que da lugar a la estimación de la renta, y en ningún caso podrá cobrarse de manera adicional al constituyente de la garantía.

De igual forma, se podrán exigir al constituyente pólizas de seguro para proteger a las viviendas gravadas con garantía hipotecaria.

## TITULO II

### DE LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

**ARTÍCULO 9°. Definición.** La renta vitalicia inmobiliaria es contrato aleatorio a través del cual el deudor otorga una renta periódica durante la vida de una o más personas a cambio de un precio o capital, representado en la transferencia del título de propiedad de un bien inmueble.

**Parágrafo.** Para estos efectos, se denomina rentista a la parte dentro del contrato de renta vitalicia que recibe el pago periódico por parte del deudor, a cambio de un precio o capital; y se denomina deudor a las instituciones de crédito, las aseguradoras, los fondos de pensiones, los fondos de inversión colectiva, los fondos de capital privado, los inversionistas privados, y todos los demás particulares que, bajo la autonomía de la voluntad, celebren contratos de renta vitalicia.

**ARTÍCULO 10°. Modalidades de renta.** La renta podrá ser constante o escalonada. Se considera renta vitalicia constante al reconocimiento de una renta periódica fija mediante una distribución uniforme del capital.

Por su parte, la renta vitalicia escalonada la constituye una renta periódica variable en la que el rentista decide consumir una mayor proporción del capital durante los primeros años, y luego la renta mensual se reduce en la proporción acordada por las partes.

En los eventos en los cuales se pacte un reconocimiento de renta escalonada, deberán fijarse claramente en el contrato los porcentajes que se reconocerán en cada uno de los períodos.

En uno y otro caso, el monto de la renta se indexará de acuerdo con el aumento que en cada anualidad se fije en el índice de precios al consumidor (IPC).

**Parágrafo.** Para la tasación del valor de la renta se utilizarán como variables, dentro de otras, las siguientes: el esquema de renta vitalicia, el avalúo de la vivienda y la edad del solicitante y de sus beneficiarios.

**ARTÍCULO 11°. Transferencia del inmueble.** La transferencia de la vivienda de propiedad del rentista a favor del deudor constituye requisito para el perfeccionamiento del acuerdo de voluntades, de manera directa o a través de patrimonios autónomos mediante la celebración de fiducias en garantía. Este acto deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente que para el efecto llevan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en sujeción de las solemnidades instituidas en el Código Civil.

No obstante, la transferencia de la propiedad solo limita el derecho de disposición del bien inmueble, por cuanto el uso y goce del mismo recaerán en el rentista hasta el momento de su fallecimiento o del último de los beneficiarios.

**Parágrafo.** El bien inmueble objeto de transferencia deberá tener vocación habitacional y no podrá encontrarse afectado por patrimonio de familia inembargable.

**ARTÍCULO 12°. Falta de cumplimiento en el pago de la renta.** La falta de cumplimiento en los pagos periódicos no genera la autorización al rentista para exigir el reembolso del capital o la restitución de la propiedad del bien inmueble transferido, salvo estipulación expresa en contrario.

En estos eventos, el rentista podrá instaurar las acciones judiciales o extrajudiciales que estime pertinentes con el fin de lograr el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las rentas futuras.

**ARTÍCULO 13°. Edad mínima del rentista.** La edad mínima del rentista y de los beneficiarios para la celebración del contrato de renta vitalicia inmobiliaria será de 65 años.

**Parágrafo.** La exigencia de la edad mínima aplica tanto para el rentista como para sus beneficiarios. En caso de presentarse en el marco de ejecución del contrato de renta vitalicia la solicitud de inclusión de beneficiarios adicionales, el deudor podrá renegociar las condiciones inicialmente pactadas, dentro de ellas, la tasación de la renta.

**ARTÍCULO 14°. Avalúos.** Adicional al avalúo inicial que da lugar, entre otros factores, a la tasación de la renta, el deudor podrá realizar avalúos a la vivienda de manera periódica, con el fin de determinar las condiciones relacionadas con la valorización del bien inmueble. No obstante, en ninguna circunstancia podrá disminuirse el valor tasado como importe periódico de la renta vitalicia.

Para el efecto, el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) establecerá, mediante circular, los parámetros que deberán seguir los profesionales que realizarán los avalúos de que trata el presente artículo.

**ARTÍCULO 15°. Asegurabilidad.** El deudor podrá adquirir pólizas de seguros con el fin de amparar los riesgos que surjan en los eventos en los que el rentista o sus beneficiarios sobrepasen la longevidad estimada en el cálculo que dio lugar a la tasación de la renta vitalicia. El valor del seguro podrá estimarse de manera inicial en el cálculo actuarial que da lugar a la estimación de la renta, y en ningún caso podrá cobrarse de manera adicional al rentista.

A su vez, se podrán exigir al rentista pólizas de seguro para proteger a las viviendas cuya propiedad fue trasladada al deudor, bien sea de manera directa o a través de un patrimonio autónomo, y cuyo uso y goce se encuentra a favor del rentista y de sus beneficiarios hasta el momento de su fallecimiento.

### TITULO III

#### HABILITACIONES DE OPERACIÓN

**ARTÍCULO 16°. Autorización para entidades vigiladas.** Los establecimientos de crédito, las aseguradoras y fondos de pensiones podrán, como operación enmarcada dentro de su objeto social, suscribir contratos de hipoteca inversa y de renta vitalicia inmobiliaria, bajo los parámetros instituidos a través de este decreto.

**Parágrafo.** Las presentes habilitaciones de operación no son óbice para que las personas naturales y/o jurídicas que no se encuentren vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, puedan celebrar contratos de hipoteca inversa y de renta vitalicia inmobiliaria, siempre y cuando se cumplan con las condiciones de protección al consumidor que se establecen por medio de este instrumento normativo.

**ARTÍCULO 17°. Inclusión en las políticas de los Fondos de Inversión Colectiva:** Los fondos de inversión colectiva que decidan implementar dentro de sus políticas de inversión la celebración de contratos de renta vitalicia inmobiliaria, deberán incluirla en su política de inversión, lo cual constará en el reglamento, y clasificar dentro del portafolio esta operación de acuerdo con el perfil de riesgo.

**Parágrafo 1.** La modificación al reglamento del fondo de inversión colectiva por las razones de que trata el presente artículo será notificada a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo 2°.** Cuando las familias de fondos de inversión colectiva inmobiliarios estimen incluir a la renta vitalicia como una opción de operación, se requiere de autorización previa por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1.1.2.5 del Decreto 2555 de 2010.

**ARTÍCULO 18°. Valor de denominación de la operación.** La renta vitalicia podrá estar cuantificada en moneda legal colombiana o en unidades de valor real (UVR), de acuerdo con la habilitación que cada actor disponga para el efecto.

### TITULO IV

#### EXIGENCIAS ESPECIALES A FAVOR DEL CONSUMIDOR

**ARTÍCULO 19°. Exigibilidad de reglamentos de operación.** Las personas que pretendan constituirse en otorgantes de la renta en el marco de operación de la hipoteca inversa y/o de la renta vitalicia inmobiliaria deberán elaborar un reglamento de operación, dentro del cual se estimen las siguientes variables mínimas:

1. La modalidad o las modalidades en las que se ofrece la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria;
2. El valor de denominación en la que se ofrecerá la operación.
3. La edad mínima que constituyan requisito para celebrar el contrato, y el análisis de su estimación;
4. El valor mínimo y demás condiciones que se exijan a la vivienda para gravarse con garantía hipotecaria o constituirse como contraprestación;
5. La ecuación que será utilizada para calcular el valor de la renta;
6. Las condiciones en las que se realizará el o los avalúos a la vivienda;
7. Los mecanismos para garantizar la protección al constituyente de la garantía hipotecaria o al rentista en el marco de operación de la renta vitalicia inmobiliaria.

**Parágrafo.** Con el fin de brindar garantías de protección al consumidor, representado en el constituyente de la garantía hipotecaria en la operación de hipoteca inversa o el rentista en la renta vitalicia inmobiliaria, las entidades vigiladas presentarán los reglamentos a la Superintendencia Financiera de Colombia. Los demás actores que se rijan por las normas del derecho privado presentarán sus reglamentos, para tal fin, a la Superintendencia de Industria y Comercio.

**ARTÍCULO 20°. Deber de asesoría.** Los establecimientos de crédito, las aseguradoras, los fondos de pensiones, los fondos de inversión colectiva, los fondos de capital privado, los inversionistas privados y cualquier otro actor dentro del mercado que pretenda celebrar contratos de hipoteca inversa y/o de renta vitalicia inmobiliaria deberán suministrar asesoramiento integral e independiente a los interesados, bajo parámetros de transparencia, brindando información cierta, suficiente y oportuna, con el fin de que aquellos puedan determinar las condiciones en que se efectuará la operación de acuerdo con el valor de la vivienda, su situación financiera y los riesgos derivados de la misma.

De igual forma, anterior a la celebración del contrato de hipoteca inversa y/o de renta vitalicia inmobiliaria se deberá entregar copia al interesado de las condiciones plasmadas en el reglamento de operación.

**Parágrafo:** La Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante circular, establecerán los parámetros mínimos sobre los que debe versar el asesoramiento.

**ARTÍCULO 21°. Vigencia.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C, a los

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,**

**IVAN DUQUE MÁRQUEZ**

**El Ministro de Hacienda y Crédito Público,**

**ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA**

**El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,**

**JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ**