

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO DE 2020**

*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 del artículo 48 del Decreto Ley 663 de 1993, y

**CONSIDERANDO**

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).

Que aunque el porcentaje de propietarios de vivienda en la población de adultos mayores supera el 67%, tan sólo el 28% tiene una pensión, es decir, existen bajos niveles de cobertura pensional y altos niveles de propiedad de vivienda en la población mayor (GEIH-DANE, 2018). Así, la propiedad de vivienda se convierte en un vehículo potencial 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 los contratos de arrendamiento de vivienda. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la proporción de arrendamientos informales en Colombia alcanza el 40,8% (BID, 2014).

Que de acuerdo con la Sentencia C- 934 de 2013 de la Corte Constitucional, 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 46 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, contenido en la Decreto Ley 663 de 1993, de conformidad con el numeral 19, literal d) de la Constitución Política, establece como función del Gobierno Nacional ejercer la intervención en las actividades financiera, aseguradora y demás relacionadas con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público, con sujeción, dentro de otros, a los siguientes objetivos y criterios: i) Que el desarrollo de dichas actividades esté en concordancia con el interés público; ii) Que en el funcionamiento de tales actividades se tutelen adecuadamente los intereses de los usuarios de los servicios ofrecidos por las entidades objeto de intervención; y iii) Que las operaciones de las entidades se realicen en adecuadas condiciones de seguridad y transparencia.

Que, bajo esta perspectiva, el artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero instituye que el Gobierno Nacional ejercerá funciones de intervención en relación con las entidades financieras y aseguradoras que se encuentren sujetas al 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 literal a) de la disposición normativa referenciada faculta al Gobierno Nacional para autorizar las operaciones que puedan realizar las entidades objeto de intervención en desarrollo de su objeto principal permitido en la ley y, en este sentido, no podrán reducirse los tipos de operaciones actualmente autorizadas por las normas vigentes ni autorizarse operaciones que correspondan al objeto principal de entidades especializadas.

Que la facultad otorgada al Gobierno Nacional para autorizar nuevas operaciones a las entidades objeto de intervención, deberá ejercerse previa información a la Junta Directiva del Banco de la República, con el fin de que este organismo se pronuncie sobre su incidencia en las políticas que se encuentran a su cargo.

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, Rachel 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, Christopher J. Mayer y Katerina V. Simons (1994) estiman en el caso estadounidense que los hogares aumentarían su ingreso al menos en un 20%. Finalmente, Flavia Coda Moscalora, Anna Cistina d'Addio, Elsa Fornero y Mariacristina Rossi (2015) encuentran que para 9 países

de la Unión Europea la implementación de la hipoteca inversa reduciría la proporción de hogares vulnerables un 13% en promedio.

Que, de igual forma, 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 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.

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, la seguridad jurídica y el derecho a recibir información cierta, suficiente y oportuna.

En mérito de lo expuesto,

## DECRETA:

### TITULO I

#### DE LA HIPOTECA INVERSA

**ARTÍCULO 1°. Definición.** La hipoteca inversa es una operación financiera a través de la cual se otorga un préstamo o crédito a los propietarios de un bien inmueble, quienes garantizan el cumplimiento de la obligación mediante la constitución de una hipoteca, que solo será exigible hasta el fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes de la misma.

Constituyen parte dentro de la operación de la hipoteca inversa: por un lado, la entidad acreedora y, por el otro, los propietarios del bien inmueble como constituyentes de la garantía hipotecaria y deudores en el marco de la operación del préstamo o crédito.

**Parágrafo.** Las partes podrán pactar esquemas de garantías complementarias sobre el mismo inmueble.

**ARTÍCULO 2°. Clases de hipoteca inversa.** El préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa puede pactarse en cualquiera de las siguientes clases, según sea la voluntad de las partes contractuales:

1. **De única disposición.** Aquella en la cual el préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa es desembolsado por una única vez.
2. **De disposiciones periódicas temporales.** Aquella en la cual se efectúan desembolsos periódicos por un tiempo determinado.

3. **De disposiciones periódicas vitalicias.** Aquella en la cual el préstamo o crédito se desembolsa en forma periódica hasta el fallecimiento de los constituyentes de la garantía hipotecaria.

Las clases de hipoteca inversa a las que se hace referencia en los numerales 2 y 3 del presente artículo podrán pactarse en cualquiera de las siguientes modalidades:

- a. **De disposiciones periódicas constantes.** Aquella en la cual los desembolsos periódicos corresponden a una suma inicial determinada que se indexará de acuerdo con el aumento que en cada anualidad se fije en el índice de precios al consumidor (IPC).
- b. **De disposiciones periódicas escalonadas.** Aquella en la cual los desembolsos periódicos son variables, y es potestad del deudor consumir una mayor o menor proporción del capital durante los primeros años, y reducir o aumentar posteriormente el monto de los desembolsos periódicos, según sea el caso. Así, los desembolsos podrán ser decrecientes o crecientes.

Las partes acordarán los montos a reconocer en cada período, los cuales se indexarán 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 los desembolsos en todas las clases de hipoteca inversa se utilizarán como variables, entre otras: el avalúo de la vivienda, la edad de los solicitantes del producto y la modalidad pactada.

**ARTÍCULO 3°. Exigibilidad del pago.** En cualquiera de las clases de hipoteca inversa previstas en el artículo anterior, la obligación será exigible por parte del acreedor hipotecario a partir de los seis (06) meses siguientes contados desde el momento del fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes de la garantía hipotecaria.

La entidad otorgante del crédito o préstamo exigirá inicialmente el cumplimiento de la obligación a los herederos, quienes podrán ceder el bien inmueble como dación en pago, y sólo en caso de renuencia podrá hacerse efectiva la garantía hipotecaria.

En el evento en el que no se hayan reportado herederos al momento de la suscripción del contrato y no se tenga conocimiento de su existencia por ninguna otra causa, se dará seguimiento a las reglas dispuestas en la legislación civil para ejecutar la garantía hipotecaria.

**Parágrafo 1º.** En todo caso, la ejecución de las garantías hipotecarias será consecuente con los procedimientos y condiciones que se encuentran instituidos en las normas que regulan el derecho sucesoral.

**Parágrafo 2º.** El período de gracia a favor de la sucesión para la exigibilidad de la obligación está comprendido entre la fecha del fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes de la garantía y los seis (06) meses siguientes a este hecho. A partir del día siguiente, la obligación se constituirá en mora.

**Parágrafo 3º.** Dentro del período de gracia los herederos deberán comunicar a la entidad la forma de pago del préstamo o crédito, y podrán dar cumplimiento a la obligación sin ser exigibles en este lapso intereses de carácter moratorio.

**Parágrafo 4º.** La entidad podrá generar los intereses corrientes pactados en el préstamo o crédito durante los seis (06) meses que constituye el período de gracia.

**ARTÍCULO 4°. Cancelación del gravamen.** Los constituyentes de la garantía podrán en cualquier momento solicitar al acreedor la cancelación del gravamen, para lo cual se deberá sufragar el capital dispuesto hasta la fecha de la materialización de la solicitud más los intereses pactados en el correspondiente acuerdo de voluntades, los cuales deberán encontrarse dentro de los límites legales.

La cancelación del gravamen no generará sanción alguna para el constituyente de la garantía.

**Parágrafo.** Los costos relacionados con la escrituración y registro por la cancelación del gravamen serán acordados entre las partes.

**ARTÍCULO 5°. Enajenación del inmueble objeto de gravamen.** El bien inmueble gravado con garantía hipotecaria en el marco del contrato de hipoteca inversa no podrá ser enajenado ni dividida su propiedad hasta tanto no se efectúe la cancelación del gravamen, para lo cual, tal como se dispone en el artículo precedente, se deberá sufragar el capital dispuesto hasta la fecha de la materialización de la solicitud más los intereses pactados en el correspondiente contrato.

**ARTÍCULO 6°. Condiciones de los constituyentes de la garantía hipotecaria.** Los constituyentes de la garantía hipotecaria deberán encontrarse registrados en el folio de matrícula inmobiliaria como propietarios del bien inmueble que será objeto de gravamen. Será requisito para poder efectuar la operación contar como mínimo con sesenta y cinco (65) años de edad.

Cuando la propiedad del bien inmueble se encuentre dividida en cuotas partes, en proindiviso o cualquier otra modalidad de propiedad compartida, todos los propietarios, quienes adquirirán la calidad de constituyentes, deberán acreditar la edad mínima que se establece como requisito a través del presente artículo.

**Parágrafo.** En todo caso se seguirán las reglas generales de indivisibilidad de la hipoteca y las demás disposiciones que sobre este derecho de prenda se encuentran contenidas en la legislación civil.

**ARTÍCULO 7°. Distribución de los desembolsos.** En los eventos en los que la propiedad del bien inmueble se encuentre compartida y todos los propietarios cumplan las condiciones para celebrar la operación de hipoteca inversa, se podrá pactar la distribución de los desembolsos en: i) una suma integral a favor del hogar a nombre de uno de los constituyentes en su calidad de jefe o representante; ii) sumas divididas a prorrata según el número de propietarios; o iii) sumas distribuidas de acuerdo con las cuotas partes de propiedad.

**ARTÍCULO 8°. Bienes inmuebles.** Los bienes inmuebles sobre los cuales se pretenda constituir la garantía hipotecaria no podrán encontrarse afectados por patrimonio de familia inembargable.

**Parágrafo.** Los costos relacionados con los impuestos y demás tributos que recaen sobre la propiedad se pagarán de conformidad con lo establecido en las normas que regulan la materia. Por su parte, los gastos de administración, vigilancia y cuidado del bien inmueble serán reconocidos y sufragados de acuerdo con lo concertado entre las partes, lo cual constará en las estipulaciones contractuales.

**ARTÍCULO 9°. Avalúos.** El avalúo inicial del bien inmueble que se gravará con la garantía hipotecaria en el marco de operación de la hipoteca inversa constituye variable determinante para la tasación del capital a disponer producto del préstamo o crédito.

Cada cinco (05) años deberá realizarse un nuevo avalúo, con el fin de establecer, dentro de otras, las condiciones de valorización del bien inmueble. De acuerdo con el resultado de los avalúos periódicos las partes ajustarán las condiciones de la operación financiera de hipoteca inversa.

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.

**Parágrafo.** Las particularidades de la realización tanto del avalúo inicial como de los avalúos periódicos serán acordadas por las partes.

**ARTÍCULO 10º. Asegurabilidad.** La entidad acreedora podrá adquirir pólizas de seguro que amparen los riesgos que surjan en los eventos en los que los constituyentes de la garantía sobrepasen la longevidad estimada en el cálculo que dio lugar a su tasación.

De igual forma, se deberán exigir a los constituyentes pólizas de seguro que amparen los bienes inmuebles gravados con garantía hipotecaria, las cuales cubrirán como mínimo los riesgos derivados de incendios y terremotos.

**ARTÍCULO 11º. Renegociación de las condiciones.** Los constituyentes podrán solicitar la renegociación de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de hipoteca inversa, incluida la posibilidad de cambiar la clase y modalidad del préstamo o crédito.

En todo caso, se deberán tener en cuenta los seguros adquiridos, las variaciones a las disposiciones periódicas y todas las demás variables que puedan afectar a los constituyentes de la garantía. Bajo esta perspectiva, las entidades deberán brindar asesoría en los términos establecidos en el presente decreto, con el fin de que el deudor cuente con información cierta, suficiente y oportuna para la toma de la decisión.

## TITULO II

### DE LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

**ARTÍCULO 12º. Definición.** La renta vitalicia inmobiliaria es una operación financiera a través de la cual se 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, en el que el usufructo se mantiene hasta el fallecimiento del único o del último de los rentistas.

Para estos efectos, se denomina rentista a la parte dentro del contrato de renta vitalicia que recibe las rentas periódicas a cambio de la transferencia del título de dominio de un bien inmueble de su propiedad; y se denomina deudor a las entidades que otorgan las rentas producto del contrato de renta vitalicia inmobiliaria.

**ARTÍCULO 13º. Modalidades de renta vitalicia.** La renta vitalicia podrá pactarse en cualquiera de las siguientes modalidades:

1. **Renta vitalicia constante.** Aquella en la cual se efectúa un pago periódico al rentista por una suma inicial determinada, indexada de acuerdo con el aumento que en cada anualidad se fije en el índice de precios al consumidor (IPC), hasta su fallecimiento.

2. **Renta vitalicia escalonada.** Aquella en la cual las rentas periódicas son variables, y es potestad del rentista consumir una mayor o menor proporción del precio o capital durante los primeros años, y reducir o aumentar posteriormente el monto de las rentas periódicas, según sea el caso. Así, las rentas podrán ser decrecientes o crecientes.

Las partes acordarán las rentas a reconocer en cada período, las cuales se indexarán 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 las rentas se utilizarán como variables, entre otras: la modalidad de renta vitalicia, el avalúo del bien inmueble y la edad de los solicitantes.

**ARTÍCULO 14º. Transferencia del inmueble.** La transferencia de la nuda propiedad del bien inmueble por parte 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 contratos de fiducia mercantil. El derecho de usufructo del bien inmueble se mantendrá en titularidad de los rentistas hasta el momento del fallecimiento del único o del último de los mismos. Posterior al fallecimiento, la propiedad plena se consolidará en titularidad de la entidad deudora en el marco de la operación financiera de renta vitalicia inmobiliaria.

Tanto el acto de transferencia de la nuda propiedad como del derecho de usufructo sobre el bien inmueble, y su posterior cancelación, deberán elevarse a escritura pública e inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria que para el efecto llevan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en sujeción a las solemnidades instituidas en la legislación civil, cuyos costos serán acordados por las partes.

**Parágrafo 1º.** El bien inmueble objeto de transferencia no podrá encontrarse afectado por patrimonio de familia inembargable ni por ningún otro gravamen que imposibilite su enajenación.

**Parágrafo 2º.** Las entidades vigiladas recibirán y gestionarán los bienes inmuebles de acuerdo con las directrices que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante circular.

**Parágrafo 3º.** Los costos relacionados con los impuestos y demás tributos que recaen sobre la propiedad se cancelarán de conformidad con lo establecido en las normas que regulan la materia. Por su parte, los gastos de administración, vigilancia y cuidado del bien inmueble serán reconocidos y sufragados de acuerdo con lo concertado entre las partes, lo cual constará en las estipulaciones contractuales.

**ARTÍCULO 15º. Condiciones del rentista.** Quienes pretendan constituirse en calidad de rentistas en el marco de operación de la renta vitalicia inmobiliaria deberán encontrarse registrados en el folio de matrícula inmobiliaria como propietarios del bien inmueble que será objeto de transferencia, y será requisito para poder efectuar la operación contar como mínimo con sesenta y cinco (65) años de edad.

Cuando la propiedad del bien inmueble se encuentre dividida en cuotas partes, en proindiviso o cualquier otra modalidad de propiedad compartida, todos los propietarios que adquirirán la calidad de rentistas deberán acreditar la edad mínima que se establece como requisito en el presente artículo.

**ARTÍCULO 16º. Distribución de la renta.** En los eventos en los que la propiedad del bien inmueble se encuentre compartida y todos los propietarios cumplan las condiciones

para celebrar la operación financiera, se podrá pactar la distribución de la renta en: i) una suma integral a favor del hogar a nombre de uno de los rentistas en su calidad de jefe o representante; ii) sumas divididas a prorrata según el número de rentistas; o iii) sumas distribuidas de acuerdo con las cuotas partes de propiedad.

**ARTÍCULO 17º. Avalúos.** El avalúo inicial del bien inmueble cuya nuda propiedad se transferirá para el perfeccionamiento de la operación de renta vitalicia inmobiliaria constituye variable determinante para la tasación del valor de la renta.

Cada cinco (05) años deberá realizarse un nuevo avalúo, con el fin de establecer, dentro de otras, las condiciones de valorización del bien inmueble. De acuerdo con el resultado de los avalúos periódicos las partes ajustarán las condiciones de la operación de la renta vitalicia inmobiliaria.

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.

**Parágrafo.** Las particularidades de la realización tanto del avalúo inicial como de los avalúos periódicos serán acordadas por las partes.

**ARTÍCULO 18º. Asegurabilidad.** La entidad deudora podrá adquirir pólizas de seguro que amparen los riesgos que surjan en los eventos en los que los rentistas sobrepasen la longevidad estimada en el cálculo que dio lugar a su tasación.

De igual forma, se deberán exigir al rentista pólizas de seguro que amparen el bien inmueble objeto de usufructo y cuya nuda propiedad se encuentra en titularidad de la entidad deudora, las cuales cubrirán como mínimo los riesgos derivados de incendios y terremotos.

**ARTÍCULO 19º. Renegociación de las condiciones.** Los rentistas podrán solicitar la renegociación de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de renta vitalicia inmobiliaria, incluida la posibilidad de cambiar la modalidad de la renta.

En todo caso, se deberán tener en cuenta los seguros adquiridos, las variaciones a las rentas periódicas y todas las demás variables que puedan afectar a los rentistas. Bajo esta perspectiva, las entidades deberán brindar asesoría en los términos establecidos en el presente decreto, con el fin de que el rentista cuente con información cierta, suficiente y oportuna para la toma de la decisión.

### TITULO III

#### EXIGENCIAS ESPECIALES A FAVOR DEL CONSUMIDOR Y OTRAS DISPOSICIONES

**ARTÍCULO 20º. Valor de denominación de la operación.** La hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria podrán estar cuantificadas en moneda legal colombiana o en unidades de valor real (UVR), de acuerdo con la habilitación que cada entidad disponga para el efecto.

**ARTÍCULO 21º. Exigibilidad de reglamentos de operación.** Las entidades que ofrezcan la operación financiera de hipoteca inversa y/o de renta vitalicia inmobiliaria deberán elaborar un reglamento de operación dentro del cual se definan las siguientes condiciones mínimas:

1. Las clases y modalidades en las que se ofrecerá la hipoteca inversa y/o la renta vitalicia inmobiliaria.
2. El valor de denominación en la que se ofrecerá la operación.
3. El valor mínimo y demás condiciones que se exigirán al bien inmueble para celebrar contratos de hipoteca inversa y/o de renta vitalicia inmobiliaria.
4. La ecuación que será utilizada para calcular el valor de las disposiciones, incluyendo cada una de sus variables.
5. Las condiciones en las que se realizarán los avalúos al bien inmueble.
6. Los mecanismos que garantizarán 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 financiero las entidades vigiladas presentarán los reglamentos a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ARTÍCULO 22º. Deber de asesoría.** Las entidades que ofrezcan los productos financieros 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 del bien inmueble, 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 1º.** Las entidades deberán acreditar que los interesados, con anterioridad a la suscripción del contrato de hipoteca inversa o de renta vitalicia inmobiliaria, han recibido la asesoría de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo.

**Parágrafo 2º.** La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá los parámetros mínimos sobre los que debe versar el asesoramiento para las entidades vigiladas.

**ARTÍCULO 23º. Autorización para entidades vigiladas.** Se autoriza a las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia para que, como operación enmarcada dentro de su objeto social, puedan suscribir contratos de hipoteca inversa y de renta vitalicia inmobiliaria, bajo los parámetros y condiciones instituidos en la ley para cada una de ellas, y de acuerdo con lo consagrado en el presente decreto.

**ARTÍCULO 24º. 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**