

Editado por: Carlos Rodríguez Salcedo crodriiguez@larepublica.com.co

## ¿Quiénes pueden acceder?

Al instrumento de renta vitalicia inmobiliaria podrán acceder todos los hogares de manera voluntaria. Según información detallada en el decreto, no existe un límite mínimo de edad para acceder. Sin embargo, "es posible que en el desarrollo de la operación existan variables de mercado que determinen a qué grupos poblacionales les es más favorable o conveniente suscribir este tipo de operaciones", dijo *Minvivienda*.

## ¿Cómo funciona el derecho al retracto?

El derecho al retracto brinda la posibilidad de que el tomador solicite la anulación o reversión del contrato del instrumento. Para llevar a cabo esta acción, se deberá pagar a la aseguradora el valor de las rentas recibidas y los gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble que hayan sido asumidos por la aseguradora hasta la fecha. *Minvivienda* señaló que en la reglamentación estará más detalles sobre este procedimiento.

## ¿Cómo se realiza el avalúo del inmueble?

El decreto señala que se deben llevar a cabo dos tipos de avalúos: inicial y periódico (cada tres años). Ambos avalúos deben ser realizados por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación, reconocida y autorizada por la SIC. La diferencia es que el inicial lo cubre el posible cliente y el periódico será responsabilidad de la aseguradora.

## ¿Cómo funciona el tipo inmediato?

Una de las modalidades que están contempladas en el decreto publicado de renta vitalicia inmobiliaria es la de tipo inmediato, la cual consiste en que "la compañía aseguradora se obliga a un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato", según explicó el *Ministerio de Vivienda*.

## ¿Cómo funciona el tipo diferido?

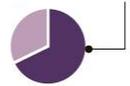
La otra modalidad es renta vitalicia inmobiliaria diferida, la cual contempla dos momentos. Primero, se define un monto inicial que la aseguradora pagará a los beneficiarios en cuotas por un periodo determinado del contrato. Una vez este pago concluya, se comenzará con el pago de una renta mensual hasta el fallecimiento de los beneficiarios. Si estos fallecen antes del primer momento, el saldo se deberá pagar a los herederos.

## AVANCE DE LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

Las modalidades de la Renta Vitalicia Inmobiliaria en Colombia

- 1 La renta vitalicia inmobiliaria inmediata
- 2 La renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida

En Colombia, solo **28%** de la población mayor de 65 años tiene una pensión, pero **68%** es propietaria de una vivienda



**LO QUE FALTA** La Superintendencia Financiera aún debe reglamentar algunos aspectos

Factores de los que depende el recurso que recibirán

- El avalúo de la vivienda
- Edad de los solicitantes
- Modalidad de una de las dos opciones de hipoteca inversa

Beneficiarios

- Mayores de **65 años**
- Deben ser propietarios de una vivienda y quieren un ingreso complementario

Gráfico: LR-GR  
Fuente: Ministerio de Vivienda / URF / Sondiio. LR

# Las 10 respuestas sobre cómo será la renta vitalicia inmobiliaria

**SEGUROS. LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA TENDRÁ DOS MODALIDADES: INMEDIATA Y DIFERIDA. NO CONTEMPLA NINGUN RANGO DE EDAD Y CUALQUIERA CON UN INMUEBLE PUEDE ACCEDER**



**Mario Cruz**  
Dir. cámara de seguridad Social, Vida y Personas de Fasescolda

*"Esperamos que con las rentas vitalicias inmobiliarias podamos contribuir al crecimiento inmobiliario de la industria y fomentar la contratación de seguros de vida".*

BOGOTÁ

Luego de casi cinco meses de que el *Gobierno Nacional* anunciara el lanzamiento del programa de hipoteca inversa, el *Ministerio de Hacienda y Crédito Público* y el *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio* le dieron luz verde a la renta vitalicia inmobiliaria, que tiene como fin permitirles a los hogares utilizar el patrimonio inmobiliario para aumentar los ingresos de los adultos mayores.

Luego de conocerse el decreto 1398 del 26 de octubre de 2020, *Mario Cruz*, director de la cámara de Seguridad Social, Vida y Personas de *Fasescolda*, dijo que "el sector recibe esta publicación con ilusión. Esperamos que este sea un mecanismo que se consolide y que las personas mayores puedan acceder para mejorar sus ingresos".

Para alcanzar este objetivo, el decreto de renta vitalicia inmobiliaria detalla que cualquier hogar puede acceder a este mecanismo, el cual operará bajo dos modalidades: diferida e inmediata. Además, contempla el derecho al retracto y no tiene rango de edad, es decir, que cualquier persona que tenga bajo su propiedad un inmueble podrá acceder a este producto.

El derecho al retracto es una de las novedades que trajo consigo este decreto, ya que en el borrador se contemplaban tres modalidades, entre las que se encontraba la renta inmobiliaria inmediata con posibilidad de retracto, pero en la publicación final del decreto se señaló que

Siganos en:  
**www.larepublica.co**  
Con más información sobre la visión de Seguros Sura acerca de este mecanismo.



ahora ambas modalidades las cobija este derecho.

"La *Superfinanciera* establecerá los términos y condiciones para el acceso a las dos clases de renta vitalicia inmobiliaria, así como los parámetros bajo los cuales se puede ejercer el retracto por parte de los tomadores", señalaron las carteras.

A pesar de que ya se conocen estos detalles, *Cruz* destacó que la puesta en marcha de este producto tiene algunos retos, los cuales son contar con una oferta vigorosa de estos seguros dada las exigencias financieras y los riesgos existentes de este tipo de productos, atraer a casi 70% de colombianos mayores de 65 años propietarios de vivienda, con opciones ajustadas a sus necesidades y definir cómo serán gravadas estas rentas.

En línea con esto, *Carolina Mesa Herrera*, gerente de Vida y Rentas de *Seguros Sura*, destacó que "para la correcta apropiación de este tipo de productos, consideramos que se requiere definir una participación más activa de actores adicionales a las aseguradoras, necesarios en la administración de este tipo de productos, como lo son los fondos inmobiliarios".

**PAOLA ANDREA VARGAS RUBIO**  
pvargas@larepublica.com.co

## ¿Quién debe pagar los impuestos?

La compañía aseguradora se encargará de los gastos de notariado y registro, asociados a la transferencia de la nuda propiedad, el pago de los impuestos derivados de la propiedad sobre el bien inmueble y las cuotas extraordinarias de administración. Mientras que el hogar o los beneficiarios tienen la responsabilidad de efectuar el pago de los servicios públicos y las cuotas ordinarias de administración.

## ¿Qué pasa cuando hay varios dueños?

La *Unidad Administrativa Especial, Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera (URF)* explicó que hay dos opciones. Primero, la aseguradora y los tomadores podrán pactar, de manera libre, los porcentajes de distribución de la renta. Segundo, cuando las partes no definan explícitamente estos porcentajes, le corresponde a cada propietario determinar cómo distribuir los recursos correspondientes a la cuota.

## ¿Cómo se actualiza el monto de la renta?

En el decreto de renta vitalicia inmobiliaria también se contempla que se llevará a cabo una actualización de la renta que se le pagará a los beneficiarios. "El monto de la renta se actualizará anualmente con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el *Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane)*", detalló el documento presentado por el *MinHacienda* y *MinVivienda* y que podrá leer completo en la web.

## ¿Quién realizará las asesorías?

Según información citada en el decreto, "en el marco de una operación de renta vitalicia inmobiliaria (con independencia de su modalidad) las compañías aseguradoras deberán documentar de manera oportuna y adecuada la información y asesoría entregada al cliente o potencial cliente de la operación. Dicha información deberá ponerse a disposición de la *Superfinanciera*, cuando sea solicitada".

## ¿Hay diferencia con la hipoteca inversa?

Según la *URF*, "la hipoteca inversa consiste en una operación de crédito con garantía hipotecaria, en donde el pago de la hipoteca está condicionado al fallecimiento del tomador de la operación. Mientras que la renta vitalicia inmobiliaria es un contrato de seguro en el que la aseguradora entrega una renta periódica a cambio del precio de una prima, representado en este caso por la transferencia del inmueble".

## El dólar cerró en \$3.809 debido a la incertidumbre por las elecciones en Estados Unidos

BOGOTÁ

El martes, el dólar alcanzó un precio promedio de \$3.810,21, lo que representó una baja de \$2,61 frente a la tasa representativa del mercado (TRM), que se ubicó en \$3.812,82.

La divisa abrió la jornada con un precio de \$3.809,95 y al cierre se ubicó en \$3.809,60. El precio mínimo que registró durante el día fue de \$3.802 y el máximo fue de \$3.816,89. El monto negociado llegó a US\$707,9 millones en 932 transacciones.

La mayoría de los mercados de América Latina cerró el martes con bajas, debido a la recomposición de portafolios de los inversores en medio de la incertidumbre por las elecciones en Estados Unidos, así como por el incremento de casos de contagio de covid-19.

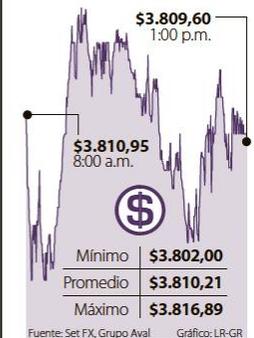
"Esta elección tiene quizás más peso que las anteriores, frente a una pandemia mundial, una creciente fricción con China y una creciente polarización social, la elección de quién será el próximo presidente de Estados Unidos podría ser un momento crucial cuyo impacto se hará sentir en varias áreas sensibles al mercado", dijo *Ricardo Evangelista*, analista senior de *ActivTrades*.

Por otro lado, los precios del petróleo subieron más de 1,8% después de que las petroleras cerraron parte de su producción en el Golfo de México debido a un huracán, aunque el incremento de las infecciones por covid-19, las cuales afectan la demanda por crudo, y el aumento de la oferta de Libia limitaron las ganancias.

Según precios de cierre de *Reuters*, el barril de WTI aumentó 2,62%, hasta US\$39,57, mientras que el de Brent registró un alza de 1,83%, hasta US\$41,20.

**HEIDY MONTERROSA BLANCO**  
hmonterrosa@larepublica.com.co

## DÓLAR INTRADÍA



## US\$41,20

**FUE EL PRECIO AL QUE AUMENTÓ EL BARRIL DE BRENT EL MARTES. EL HURACÁN EN EL GOLFO DE MÉXICO PRESIONÓ LOS PRECIOS.**