

DOCUMENTO TÉCNICO

Renta Vitalicia Inmobiliaria

Camilo Hernández López^a, Liliana Walteros^b, Daniel Quintero^b, Anibal Yamhure^b y Daniel Tocaría^b

^aSubdirector de Regulación Prudencial
^bAsesores

Unidad de Planeación y Evaluación de Resultados - URF

Bogotá D.C., Colombia. Octubre de 2020.

Diversos países alrededor del mundo han implementado productos financieros que ofrecen una alternativa de generación de ingresos complementarios, a partir de sus activos inmobiliarios, al tiempo que se les permite mantener los derechos de uso y goce sobre el inmueble. Este documento propone un marco normativo para el desarrollo de una operación de este tipo en Colombia: la renta vitalicia inmobiliaria. El país cuenta con condiciones demográficas, inmobiliarias y propias del sistema financiero que hacen viable el desarrollo de estas operaciones.

En el esquema propuesto, y tomando en consideración la naturaleza jurídica del producto, la renta vitalicia inmobiliaria será ofrecida por las entidades aseguradoras de vida. El régimen legal de las entidades aseguradoras les permite movilizar activos y derechos económicos inmobiliarios para transformarlos en activos líquidos, como son las compraventas con fondos de capital privado (u otros esquemas de inversión) y los procesos de titularización.

En línea con los referentes internacionales estudiados y la estructura del mercado colombiano, el marco normativo que desarrolla esta operación viene acompañado de una serie de reglas prudenciales para los requisitos de capital, así como de reglas para el deber de asesoría y de avalúo de los bienes inmuebles.

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN	3
2.	EXPERIENCIA INTERNACIONAL DE LAS OPERACIONES	4
2.1.	Entidades participantes	4
2.2.	La edad como una variable principal en las operaciones	5
2.3.	Regulación prudencial en RVI.....	6
2.4.	Avalúo comercial del bien inmueble.....	7
2.5.	Deber de asesoría.....	9
3.	CONCLUSIONES Y PROPUESTA NORMATIVA.....	10
3.1.	Entidades participantes	10
3.2.	Definiciones y modalidades	11
3.3.	Avalúos	12
3.4.	Deberes generales y especiales de las entidades oferentes	13
3.4.1.	Deber general	14
3.4.2.	Deberes especiales.....	14
3.5.	Regulación Prudencial de la RVI	14
4.	Publicación a comentarios.....	15
5.	Bibliografía.....	25

1. INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN

La tenencia de vivienda y otros activos inmobiliarios se ha considerado como una estrategia de ahorro para los hogares. En esa medida, diversos países alrededor del mundo han desarrollado productos financieros que brindan una alternativa de generación de ingresos complementarios para las personas a partir de sus activos inmobiliarios, con la posibilidad de que mantengan los derechos de uso y goce sobre el inmueble. La renta vitalicia inmobiliaria (en adelante “RVI”) es uno de ellos.

La RVI consiste en un contrato de seguro, en virtud del cual el tomador transfiere la nuda propiedad de un inmueble como pago en especie por el precio de la prima del seguro. En virtud de este contrato, la compañía aseguradora de vida entrega una renta periódica durante la vida de una o más personas determinadas por el tomador en el contrato de seguro, denominadas, beneficiarios, mientras que éstos mantienen el uso y goce del inmueble hasta su fallecimiento. El objetivo de la operación es volver líquido parte del patrimonio inmobiliario de una persona, dejando en todo caso a su disposición los derechos de uso y goce sobre el inmueble.

Desde hace años, Colombia ha venido promoviendo estrategias con el objetivo de desarrollar un sistema financiero eficiente, líquido y profundo, que atienda a la sociedad, cuente con una amplia variedad de productos e incentive la participación de más inversionistas (MinHacienda, 2019). En ese sentido, el desarrollo de un mercado regulado para la operación de RVI se considera un avance en este tipo de estrategias.

Las personas que cumplan con las características establecidas por las entidades aseguradoras para acceder al producto tendrán la oportunidad de contar con nuevas alternativas para la generación de ingresos complementarios en un esquema donde participarán las entidades aseguradoras de vida vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales podrán a su vez desarrollar estrategias para la movilización de los activos inmobiliarios como la creación de alianzas con fondos de capital privado (u otros esquemas de inversión colectiva) y el desarrollo de procesos de titularización.

El mercado inmobiliario ofrece condiciones apropiadas para el desarrollo de la operación de RVI. Mientras que en 2005 el 11% de los hogares eran unipersonales, en 2018 esta proporción ascendía al 18% del total de hogares (DANE, 2019). Por otra parte, Colombia evidencia un fenómeno de envejecimiento en su dinámica demográfica. Mientras que, en 2005, el 6,3% de la población mayor, para 2018 esta proporción ascendió a 9,2% (DANE, 2019).

Acompañado de este fenómeno, la tenencia de vivienda por parte de las personas mayores en Colombia es relativamente alta si se tiene en cuenta que el 67% son propietarios de una vivienda. Sin embargo, apenas el 28% de cuentan con pensión (DANE, 2018).

Tradicionalmente en Colombia la compra de vivienda se ha considerado como una alternativa de ahorro y preservación de patrimonio. Sin embargo, esta forma de acumulación de riqueza, por su naturaleza ilíquida, puede dar lugar a que existan hogares con patrimonio, pero sin liquidez o flujos de ingresos para su vida diaria. En esa medida la operación de RVI tiene la capacidad de ser una herramienta para aumentar los ingresos, convirtiendo el patrimonio del bien inmueble en flujos líquidos (Moscarola, d’Addio, Fornero, & Rossi, 2016).

Este documento presenta una propuesta sobre el marco regulatorio para viabilizar la operación financiera de RVI en Colombia, como mecanismo para permitir la transformación de recursos inmobiliarios en ingresos complementarios. Se proponen dos modalidades de renta vitalicia inmobiliaria: la renta vitalicia inmobiliaria inmediata y renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida. Ambas modalidades podrán ser ofrecidas con la posibilidad de retracto.

Esta propuesta normativa fue elaborada con el apoyo y acompañamiento de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Además de esta introducción, este documento cuenta con tres secciones. La sección 2 describe la experiencia internacional de este tipo de operaciones, incluyendo aspectos como las entidades participantes, la edad como una variable principal en la operación, regulación prudencial y requerimientos de capital, avalúos, deber de asesoría y seguros. La sección 3 plantea las conclusiones y propone el marco normativo para el desarrollo de la operación de RVI en Colombia.

2. EXPERIENCIA INTERNACIONAL DE LAS OPERACIONES

2.1. Entidades participantes

La Tabla 1 resume las entidades oferentes de operaciones encaminadas a la generación de ingresos complementarios - como la RVI - en diferentes jurisdicciones.

[Tabla 1 en página siguiente]

Tabla 1. Entidades oferentes de operaciones encaminadas a la generación de ingresos complementarios

País	Entidades oferentes
Estados Unidos	Establecimientos de crédito. Generadores de único propósito (entidades financieras cuyo único producto son las hipotecas inversas)
Francia	Entidades de crédito y agencias inmobiliarias especializadas
Reino Unido	Bancos. Sociedades inmobiliarias como asesores independientes (<i>Online mortgage advisor</i>)
España	Establecimientos de crédito y entidades aseguradoras autorizadas
Canadá	Instituciones financieras, agentes hipotecarios
Japón	Bancos y Ministerio de salud, de trabajo y bienestar
Australia	Instituciones Financieras Autorizadas de Depósito (ADIs), Sociedades de crédito hipotecario o Cooperativas de crédito
México	Instituciones Financieras
Perú	Establecimientos de crédito, cajas de ahorro y crédito, cooperativas y empresas de seguro

Fuente: Ministerio de Vivienda y URF. Elaboración URF.

2.2. La edad como una variable principal en las operaciones

La edad del cliente o potencial cliente que participa en la operación de RVI es uno de los principales determinantes de la prima (sumado a la modalidad de renta y el avalúo del bien inmueble). Frente a la edad y el ingreso de la renta se ha encontrado una relación directa, en la medida que a mayor la edad de los clientes o potenciales clientes mayor es la renta que reciben. Lo anterior encuentra su explicación en la esperanza de vida de la población: en la medida que el suscriptor de la operación es

mayor en edad, menor el periodo esperado en el que la entidad oferente deberá realizar los desembolsos.

Un análisis de casos internacionales muestra que algunos países han optado por establecer una edad mínima para acceder a las operaciones (Ver Tabla 2), mientras otros lo han dejado a criterio de los establecimientos que la ofrece. También se observa una diferencia entre la edad mínima aprobada para participar en la operación y la edad promedio efectiva de quienes participan.

Así mismo, el número de suscriptores de este tipo de operaciones ha mostrado una tendencia creciente en los últimos años. En particular, el número de afiliados con corte a diciembre 2018 se ha duplicado respecto de los afiliados reportados para diciembre de 2007.

Tabla 2. Edad definida en cada jurisdicción para las operaciones

País	Edad regulada	Edad promedio efectiva	Esperanza de vida al nacer
Estados Unidos	62	73	78
Reino Unido	55	68	81
Canadá	55	72	82
Japón	55-60 años (dependiendo de la entidad)	No información	84
Australia	60	No información	82
España	65	77	83
México	60	No información	74
Perú	No hay edad mínima	No información	76

Fuente: Ministerio de Vivienda, Banco Mundial y URF. Elaboración URF.

2.3. Regulación prudencial en RVI

La directiva de Solvencia II establece los lineamientos que deben aplicar las entidades aseguradoras para el cálculo de capital de solvencia obligatorio (SCR) para los riesgos de mercado y de contraparte. En cuanto a los riesgos de mercado, la directiva establece la medición del subriesgo inmobiliario y define una pérdida sobre los fondos propios debido a una disminución del valor de los bienes inmuebles en un choque que depende de los lineamientos que cada jurisdicción que adopta la directiva y de los ejercicios cuantitativos que realice para la estimación del mismo.

El riesgo inmobiliario corresponde a las posibles pérdidas derivadas de la volatilidad existente en los precios del mercado inmobiliario, asociada a las posiciones que las entidades aseguradoras mantengan en este tipo de activos, bien sea para uso operativo como para efectos de inversión (Management Solutions, 2020).

Para el caso de EIOPA este choque tuvo un valor de 25% y para los casos de Perú y Chile fue de 20%.

2.4. Avalúo comercial del bien inmueble

El avalúo comercial del bien inmueble es una variable fundamental para la estructuración de la operación de la RVI, debido a que será utilizado para el cálculo de las rentas, así como para el cumplimiento de los requerimientos prudenciales de capital de las entidades (Moreno, 2019).

Las características del proceso de avalúo han sido ampliamente discutidas en los países que ofrecen este tipo de operaciones. Se han contemplado elementos como: el agente responsable de asumir los gastos de tasación, la obligatoriedad de que los peritos o tasadores se encuentren inscritos en registros y la periodicidad del avalúo.

En Estados Unidos el proceso de avalúo está coordinado y mediado por Compañías de Gestión de Avalúos (AMC, por su sigla en inglés). Las AMC son el puente de comunicación entre los valuadores y los adultos mayores propietarios, y son los únicos autorizados para recibir el pago del servicio de avalúo. Esto con el objetivo de prevenir que el propietario le pague directamente al valuador debido a que esto podría generar incentivos perversos. De igual manera, los valuadores no se relacionarían de manera directa con la entidad financiera, asegurando que el avalúo no tenga sesgos a favor de algunas de las partes. El propietario tiene la posibilidad de solicitar una reconsideración del valor si el avalúo no los satisface, pero para ello debe presentar tres ventas comparables recientes (ARM, 2019).

Por su parte, en el Reino Unido el avalúo deberá llevarse a cabo por una entidad independiente al solicitante y la entidad que ofrece la operación. Para ello, el tasador deberá pertenecer a un registro de un organismo profesional, por ejemplo, el *Royal Institute of Chartered Surveyors*. El pago deberá asumirlo el consumidor interesado (FCA, 2020).

En el caso de Nueva Zelanda, la periodicidad del avalúo del bien inmueble debe realizarse cada tres años. Esto con el objetivo de mantener el valor del inmueble actualizado y permitir que los requerimientos prudenciales de capital fueran actualizados.

En España el avalúo debe ser realizado por sociedades de tasación registradas en el Banco de España. En todo caso, el cliente puede presentar una propuesta de tasación si esta la ha hecho un tasador homologado y siempre y cuando la tasación propuesta no se presente seis meses después de su emisión. Sin embargo, en este caso el avalúo deberá ser aceptado por la entidad (Banco de España, 2017). El avalúo solo se deberá realizar una vez y al momento de solicitar la operación.

Frente al caso de Japón las características del avalúo dependen de la entidad que lo ofrece. Para el *Tokyo Star Bank*, la periodicidad del avalúo debe ser anual, mientras que en entidades como el *Gunma Bank* o entidades públicas como el Ministerio de Salud, de Trabajo y Bienestar, que ofrecen las operaciones, la periodicidad debe ser cada tres años. Por otra parte, el *Seibu Shinkin Bank* exige un nuevo avalúo para casos en los que exista un aparente cambio en el valor de la propiedad. Finalmente, según el *US Bank* solo se exige un avalúo al inicio del contrato de la operación (Kojima, 2017).

En Perú el avalúo del inmueble debe ser realizado por profesionales debidamente inscritos en alguna entidad especializada o colegio profesional de tasadores. En esta jurisdicción se permite que una tasación sea contratada por los establecimientos que ofrecen la operación. Sin embargo, solo es suficiente una tasación si el tasador se encuentra inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Para el caso de venta o adjudicación (en una situación de ejecución de la garantía) es obligatorio tener actualizado el valor del inmueble y para estos fines, se requiere de doble tasación, aún si los tasadores están inscritos en el REPEV. De haber diferencia entre las tasaciones, el valor que se asigne al inmueble es el promedio de las mismas. Los gastos de las tasaciones están a cargo del cliente (Decreto 202-2018, 2018).

En el Estado de Ciudad de México¹, los avalúos deben ser cubiertos por la entidad financiera y estos deben hacerse cada dos años con el objetivo de considerar la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo (ALDF, 2016).

[Tabla 3 en página siguiente]

¹ La operación de Hipoteca Inversa está permitida por Ley en todos los Estados de México. Sin embargo, el Estado de la Ciudad de México es el único en reglamentarla hasta el momento.

Tabla 3. Características del avalúo del bien inmueble en casos internacionales

País	Parte responsable de los gastos	Necesidad de peritos inscritos en un registro	Periodicidad
Perú	Cliente	Sí. Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia	Para la firma del contrato y venta o adjudicación
Canadá	Cliente	Entidad independiente	Para la firma del contrato y avalúos mínimo cada cinco años
España	Cliente	Sí. Registrados en Banco de España	Periódica. Norma no específica, depende de la entidad oferente
Estados Unidos	Cliente	Sí	Para la firma del contrato
México (Distrito Federal)	Entidad que ofrece la operación	No específica	2 años
Reino Unido	Cliente	Sí. Autorizado por la Royal <i>Institutions of Chartered Surveyors</i> y registrado en <i>Valuer Registrarion Scheme</i>	Para la firma del contrato, con posibilidad de un segundo avalúo
Japón	Depende de la entidad que lo ofrece	No específica	Para la firma del contrato y de manera periódica (depende de la entidad uno cada 1-3años)

Fuente: Ministerio de Vivienda y URF

2.5. Deber de asesoría

Por la complejidad, así como el mercado objetivo para la suscripción de este tipo de operaciones, las legislaciones en las que se ha creado un marco normativo para el desarrollo de este tipo de operaciones usualmente requieren que exista de por medio una asesoría que le explique al interesado en la operación si ésta es una alternativa idónea para sus intereses y necesidades.

En España, por ejemplo, el artículo 10 de la Orden EHA/2899/2011 señala que, en el marco de este tipo de operaciones y a más tardar con motivo de la entrega de una oferta vinculante para la suscripción de la operación, la persona interesada en acceder al producto debe haber recibido la prestación de un servicio de asesoría independiente, entendido este servicio como la creación de una recomendación personalizada que se debe hacer al cliente concreto respecto de la operación.

De forma similar, en Estados Unidos el *United States Department of Housing and Urban Development* ha establecido como regla para acceder al programa de *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM) – en el que este tipo de operaciones son garantizadas por el Estado hasta un monto máximo determinado – que las personas reciban una asesoría independiente por parte de alguna de las entidades autorizadas por dicho departamento para ofrecer los servicios de asesoría para la suscripción de operaciones de este tipo.

En la misma línea, Perú tiene establecido que, en el marco de las operaciones, los interesados deben recibir una asesoría profesional por parte de una entidad especializada registrada ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, quien deberá ser ajeno a la entidad autorizada en ofrecer la operación.

3. CONCLUSIONES Y PROPUESTA NORMATIVA

Teniendo en cuenta los factores demográficos, así como las características del sector inmobiliario y del sistema financiero, se propone desarrollar un marco regulatorio para el funcionamiento eficiente para la operación de RVI en Colombia.

3.1. Entidades participantes

Por disposición Constitucional, la actividad aseguradora en Colombia es de interés público, por tanto, sólo puede ser ejercida en el país previa autorización del Estado, a través de la Superintendencia Financiera de Colombia. En tal sentido para la constitución de los diferentes ramos de seguros, las entidades aseguradoras deben cumplir requisitos de carácter prudencial contenidos en el artículo 80 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Decreto 2555 de 2010.

Conforme el numeral 3 del artículo 38 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para la explotación de seguros de vida “*las sociedades cuyo objeto social prevea la práctica de operaciones de seguros individuales sobre la vida deberán tener exclusivamente dicho objeto, sin que su actividad pueda extenderse a otra clase de operaciones de seguros, salvo las que tengan carácter complementario*”. En tal sentido, las RVI deben ser ofrecidas por las compañías de seguros de vida.

En todo caso, aunque las entidades aseguradoras de vida son las únicas autorizadas para la suscripción de este tipo de operaciones, es posible que parte de la eficacia para el desarrollo de este mercado requiera de la participación activa de otros actores interesados en la inversión inmobiliaria, como los fondos de capital privado (u otros esquemas colectivos de inversión), quienes podrán adquirir

los portafolios inmobiliarios de las compañías aseguradoras. Esto permitirá que las entidades aseguradoras puedan movilizar los activos ilíquidos que componen sus reservas técnicas – además de alivianar las cargas prudenciales asociadas a estas inversiones – y dejarían en los inmuebles en cabeza de un actor profesional en la administración y la gestión de portafolios inmobiliarios.

El ramo en el que las compañías aseguradoras ofrecerán la RVI corresponde al de Rentas Voluntarias dado que las características de los productos que deben tener los productos que se ofrezcan y comercialicen en este ramo se ajustan a las de la RVI. Las características de los productos que se ofrecen y comercializan en este ramo son las siguientes²:

1. Que la estructura técnica actuarial corresponda a una renta contingente.
2. Que el amparo básico consista en el pago de una mesada o beneficio periódico.
3. Que el pago de cada mesada o beneficio periódico se efectúe, si se presenta la contingencia prevista en el contrato, respecto del o los asegurados.
4. Que su explotación u ofrecimiento no sea factible en alguno de los otros ramos de seguros.

3.2. Definiciones y modalidades

El producto estará destinado para personas que cuenten con la propiedad de un inmueble y que deseen movilizar su patrimonio inmobiliario para percibir un ingreso complementario. Para tal efecto, las compañías aseguradoras de vida ofrecerán una asesoría que cuente con información clara, veraz, oportuna y de fácil comprensión para que el rentista tome la mejor decisión. En tal sentido, la propuesta contempla dos modalidades de renta vitalicia inmobiliaria y la posibilidad de ofrecimiento de otras modalidades autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En la modalidad que elija el rentista, la aseguradora garantizará el pago de una renta mensual a favor de los beneficiarios que se establezcan en el contrato, a cambio del pago del precio de una prima por parte del tomador, el cual será efectuado en especie a través de la transferencia de la nuda propiedad de un inmueble³. Adicionalmente, en este tipo de operaciones los beneficiarios tendrán el uso y goce del inmueble⁴ hasta su fallecimiento. Para efectos de las reglas aplicables al uso y goce del inmueble, la norma prevé que éstas seguirán lo establecido en el Código Civil para el contrato de usufructo, en la medida que éstas prevén, entre otros aspectos, las responsabilidades en materia de mantenimientos y reparaciones al bien inmueble.

² Circular externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Parte II, Título IV, Capítulo II Numeral 3, Subnumeral 3.10.

³ Inciso 2 Artículo 669 del Código Civil. “Concepto de Dominio. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.

⁴ Artículo 823 del Código Civil Concepto de Usufructo. El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

3.3. Avalúos

Se propone un conjunto de reglas para el desarrollo de los avalúos en la operación de RVI en Colombia, teniendo como objetivo que exista información cierta, suficiente y oportuna para la estructuración de las operaciones y sus requerimientos prudenciales. En cuanto a los requerimientos de los evaluadores, y siguiendo lo dispuesto por los estándares internacionales en cuanto a la independencia del avalúo con el objetivo de contar con información del valor comercial del bien, así como el marco regulatorio desarrollado alrededor de los avalúos en Colombia, se proponen las siguientes condiciones:

- El evaluador deberá estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), debidamente reconocida y autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013.
- El evaluador o la compañía que realice el avalúo no podrá estar relacionada o vinculada directa o indirectamente con la entidad aseguradora, el tomador o los beneficiarios establecidos en el contrato de seguro.

La siguiente tabla resume los eventos que hacen necesario practicar un avalúo comercial en las operaciones de RVI teniendo en cuenta la parte que asume los costos del avalúo, así como el objetivo del mismo.

[Tabla 4 en página siguiente]

Tabla 4. Características del avalúo del bien inmueble en casos internacionales

Operación	Evento necesario para un avalúo comercial	Parte que asume los costos	Objetivo del avalúo
Renta Vitalicia Inmobiliaria	Al inicio de la operación	Cliente o potencial cliente	Calcular el monto de la prima
	Actualizaciones cada tres años	Entidad aseguradora de vida	Actualizar requerimiento de capital del riesgo inmobiliario

Fuente: URF

Finalmente, en cuanto al rol del consumidor financiero se aclaran ciertas reglas. En primer lugar, se permite que el cliente o potencial cliente tenga la posibilidad de presentar un avalúo comercial del bien inmueble para suscribir la operación de RVI, siempre y cuando la antigüedad de este no sea mayor a seis (6) meses. En el caso que la entidad aseguradora de vida considere que debe practicarse un nuevo avalúo comercial, el costo debe ser asumido por la entidad.

En segundo lugar, siguiendo el caso internacional de Estados Unidos, se permite que el cliente o potencial cliente presente una solicitud de reconsideración del avalúo realizado, en el caso que cuente con tres (3) ventas comparables recientes (menores a seis meses), para lo cual se entenderá que son comparables cuando cumplan los criterios de antigüedad del bien inmueble, su estado de conservación, el tamaño y la ubicación geográfica; en cuyo caso las ventas comparables deberán considerarse para determinar el avalúo, o en caso de que no sean tenidas en cuenta el evaluador deberá justificar las razones que llevaron a esto.

3.4. Deberes generales y especiales de las entidades oferentes

A la luz de la revisión internacional, se considera que la elaboración de un marco robusto de asesoría para los interesados en acceder a la RVI es un aspecto fundamental para permitir el adecuado desarrollo de estas operaciones. No obstante, dada la estructura del mercado colombiano, con el fin de permitir la rápida penetración de estos productos, se considera que dicha asesoría profesional debe ser efectuada por las entidades vigiladas autorizadas para las operaciones en cumplimiento de unos deberes encaminados a proteger al consumidor financiero, sin necesidad de contar con una parte independiente. Así las cosas, la regulación que se propone prevé que sean las entidades autorizadas quienes estarán a cargo de brindar el servicio de asesoría profesional, sujeto al cumplimiento de los deberes establecidos para el desarrollo de las operaciones.

3.4.1. Deber general

El proyecto de norma prevé un deber general de comportamiento, relativo a que tanto la entidad como el personal a cargo de ofrecer el producto deberán conducir sus actuaciones con los más altos estándares de prudencia, diligencia, transparencia, honestidad, lealtad, idoneidad y el profesionalismo exigible a un experto en el manejo de productos para la generación de ingresos complementarios para las personas elegibles para este producto.

3.4.2. Deberes especiales

En desarrollo del deber general, el marco propuesto prevé los siguientes deberes especiales a cargo de las entidades que ofrecerán los productos.

En primer lugar, las entidades tendrán a cargo un deber de información, en virtud del cual deberán adoptar las políticas, procesos y procedimientos que sean necesarios para que el consumidor financiero cuente con información suficiente, objetiva, oportuna, completa, imparcial, clara y de fácil comprensión para la toma de la decisión. El decreto prevé los contenidos mínimos de información que la entidad deberá entregar al cliente o potencial cliente.

En segundo lugar, y en conexión con el deber de información, las entidades tendrán un deber de documentación, por lo cual será necesario mantener un registro oportuno y adecuado de la información y asesoría entregada al cliente o el potencial cliente de la operación, la cual podrá ser solicitada en cualquier momento por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En tercer lugar, del deber general se desprende un deber de velar por el mejor resultado de la operación, con lo cual las compañías aseguradoras deberán efectuar sus mejores esfuerzos para obtener el mejor resultado posible para el cliente o el potencial cliente, con base en la información evaluada.

Finalmente, en cuarto lugar, se encuentra el deber de asesoría que deberán prestar las entidades en el marco de estas operaciones, en virtud del cual las entidades aseguradoras deberán emitir una recomendación profesional escrita en la que se tomen en consideración el perfil del cliente y el perfil del producto, en los términos establecidos en la norma. Al respecto, es importante tener presente que, aunque la norma permite la comercialización de la RVI por medio de intermediarios de seguros que se encuentren sujetos a supervisión permanente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, la responsabilidad por la asesoría es un deber exclusivo e indelegable de las entidades aseguradoras.

3.5. Regulación Prudencial de la RVI

Para el desarrollo de la RVI, se propone en primer lugar que los bienes inmuebles que hacen parte de la operación, dada la transferencia de la nuda propiedad a las entidades aseguradoras, sean

admisibles como inversión de las reservas técnicas exigidas. Esta admisibilidad requiere ajustes a los actuales requerimientos de capital de las compañías aseguradoras debido al riesgo de mercado propio de estas posiciones. Así mismo, el marco regulatorio actual no considera el riesgo inmobiliario como un subriesgo de mercado. Teniendo en cuenta lo planteado en el estándar internacional de Solvencia II, se propone incorporar dicho riesgo como un subriesgo más de mercado y calibrarlo de acuerdo a los lineamientos del estándar de Solvencia II.

El subriesgo inmobiliario corresponde a las eventuales pérdidas debido a la volatilidad de los precios del mercado inmobiliario. Se considerarán las exposiciones en bienes inmuebles que posean las entidades tanto para fines de inversión, como de operación y se propone un choque de 15% para los bienes inmuebles de la operación de RVI en Colombia, independiente de la ubicación geográfica o estrato socioeconómico del bien inmueble.

La medición del requerimiento de capital por riesgo inmobiliario se basa en la metodología propuesta por el marco de Solvencia II. En ese sentido, para la medición de riesgo inmobiliario, Solvencia II establece que será igual a una pérdida sobre los fondos propios debido a una disminución instantánea del valor de los bienes inmuebles en un 25%. Sin embargo, es necesario revisar este choque para el contexto colombiano.

La metodología consiste en la estimación de modelos VaR (paramétrico y empírico) utilizando los datos del Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPNV) así como el Índice de Precios de Vivienda Usada. Los resultados obtenidos son los siguientes:

Tabla 5. Choque calculado para riesgo inmobiliario en Colombia

Método de calibración	Choque
VaR Paramétrico (0,05%)	-15,21%
VaR Histórico (0,05%)	-13,06%

Fuente: *Management Solutions* (2020)

Teniendo en cuenta el estándar actual de EIOPA, los resultados del modelo VaR paramétrico con datos históricos de Colombia se considera que el riesgo inmobiliario a aplicar en Colombia debe ser del 15%.

4. **Publicación a comentarios**

El proyecto de decreto fue publicado en las páginas web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de la Unidad de Proyección Normativa y de Estudios de Regulación Financiera para comentarios

entre el 11 de agosto de 2020 y el 26 de agosto de 2020. En esta fase se recibieron comentarios de Asofiduciarias, Fasecolda, Asofondos, Camacol, Superintendencia de Industria y Comercio, Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores. En la siguiente tabla se relacionan los comentarios recibidos, junto con algunas observaciones de cada tema:

Comentario	Acoge			Motivo
	Sí	No	PA	
Evaluar la posibilidad de que este desarrollo normativo se estructure con un enfoque de regulación por actividades, uno de los principios desarrollados en las recomendaciones de la Misión del Mercado de Capitales. (...) entendiendo que el marco legal vigente no contempla aún el enfoque por actividades recomendado por la misión, se sugiere evaluar que el ofrecimiento y administración este nuevo producto se extienda a otras entidades financieras que cuenten con la capacidad técnica y operativa para realizar la actividad, con base en el cumplimiento de los requisitos prudenciales, de riesgos y de asesoría que establezca la regulación.		X		Como bien lo destaca la asociación, el marco legal vigente aún no contempla el enfoque por actividades que recomienda la Misión del Mercado de Capitales 2019 y la instancia para modificar esta institución no es la reglamentación de las nuevas operaciones financieras que desarrolle el Gobierno Nacional. Adicionalmente, es importante tener presente que la suscripción de operaciones de renta vitalicia inmobiliaria, por su naturaleza como instrumento para la mitigación de riesgos, es una actividad inherentemente aseguradora y que por Ley únicamente puede ser desarrollada por entidades aseguradoras. Más aún, la Misión del Mercado de Capitales 2019 recomienda que la estructura del sistema financiero siga un licenciamiento modular "siempre que los riesgos inherentes a unas y otras sean compatibles y coherentes con los parámetros patrimoniales, técnicos prudenciales y de solvencia definidos <u>en consideración a la naturaleza de sus operaciones</u> " (subrayado fuera del texto original). En esta medida, en el evento que llegue a existir el licenciamiento modular en Colombia, será necesario efectuar un análisis respecto de la naturaleza de las operaciones de cada tipo de entidad financiera, a fin de determinar en qué casos sería procedente la autorización para la actividad de suscribir rentas vitalicias inmobiliarias.
Esta propuesta cobra sentido si se trata de la definición de "hipoteca inversa pura" y no de la "renta vitalicia inmobiliaria" que se plantea en el proyecto de decreto, pues esta última por su estructura y naturaleza necesariamente se configura bajo el contrato de seguro, lo cual se plantea también como inquietud, ya que en las anteriores propuestas normativas se hacía referencia al producto hipoteca inversa y a la renta vitalicia inmobiliaria como operaciones financieras diferentes.		X		A diferencia de la hipoteca inversa, que consiste en una operación de crédito "exótica" dado que el repago está condicionado al fallecimiento del tomador de la operación, la renta vitalicia inmobiliaria es un producto de naturaleza aseguradora y, por ende, su ofrecimiento - por mandato legal - deben hacerlo las entidades aseguradoras. La asociación tiene razón en levantar la inquietud acerca de la desaparición de la hipoteca inversa con respecto a las anteriores propuestas normativas. Al respecto, se considera importante explicar que en el marco de la evaluación de ambos productos, se determinó que las instituciones jurídicas actuales presentan una serie de riesgos legales que dificultarían el desarrollo de la operación por parte de entidades que captan recursos del público, entre las cuales se destacan la ejecución de las garantías hipotecarias y las reglas de sucesión. En esta medida, por el momento se propone únicamente la introducción de la renta vitalicia inmobiliaria
Según la experiencia internacional que se recoge en el documento técnico que soporta el proyecto normativo, se evidencia que en varias de las jurisdicciones revisadas por la URF existen distintos oferentes u originadores. Inclusive, países como Canadá y México se refieren a instituciones financieras, lo cual conceptualmente abre la posibilidad a un conjunto más diverso de entidades que pueden ofrecer este producto en el mercado.		X		La experiencia internacional que se relaciona en el Documento Técnico incluye la prestación tanto de Hipotecas Inversas como de Rentas Vitalicias Inmobiliarias. En ese sentido se hace referencia a "instituciones financieras" dado que quienes suscriben la operación pueden tener distinta naturaleza. No obstante, las operaciones particulares se reducen a ciertos tipos de entidades quienes por la naturaleza de su objeto social principal se consideran idóneas para la prestación de cada tipo de operación.
[La expresión "en los términos y condiciones contenidos en la Ley"] puede considerarse ambigua toda vez que hace una remisión normativa abstracta sobre un producto financiero que se está creando en el decreto bajo estudio. Por lo tanto, se sugiere aclarar a qué norma específica se refiere.			X	La URF entiende que la expresión "Ley" puede ser abstracta y en esa medida se ajusta a "normas aplicables", en la medida que en todo caso se considera importante que el objeto haga referencia de forma general al marco normativo aplicable a este tipo de operaciones, en las cuales se ven involucradas las reglas generales de los seguros, algunas disposiciones del Código Civil, algunas normas establecidas en el Decreto 2555 de 2010, las instrucciones que expida la Superintendencia Financiera de Colombia, entre otras.
En el marco de las modalidades establecidas en el artículo 2.317.1.2 del proyecto, se sugiere precisar con mayor claridad sus definiciones, por cuanto a partir de su redacción no se logra entender puntualmente su alcance y criterios procedimentales para la configuración de una u otra clase de renta vitalicia inmobiliaria.		X		La URF invita a la asociación a presentar las observaciones puntuales que considera que en la redacción llevan a que no se logre entender puntualmente el alcance y criterios procedimentales para la configuración de una u otra clase.
Frente a la segunda modalidad, pareciera entenderse que se hacen dos pagos por conceptos distintos: uno durante el periodo diferimiento y otro por renta vitalicia una vez venza el periodo de diferimiento, sin entenderse bien cómo funcionaría esta modalidad.		X		La URF se permite informar que este tipo de modalidad ya existe y es ofrecida por el sector asegurador. Lo que la asociación entiende que "pareciera" es el funcionamiento de la modalidad, por lo cual se concluye que el lenguaje sí lleva a entender la modalidad referida y no es necesario ajustarlo.
La posibilidad de retracto debe ser un criterio aplicable de manera transversal para ambas modalidades de renta vitalicia. De esta manera, la norma debería referirse únicamente a dos modalidades de renta vitalicia, ambas con o sin posibilidad de retracto, según se pacte.			X	Se agrega un parágrafo en el sentido que la Superintendencia Financiera de Colombia podrá definir nuevas modalidades de renta vitalicia inmobiliaria, dentro de los lineamientos establecidos en la norma.
Se considera pertinente definir condiciones equitativas en materia sucesoral para ambas modalidades, a fin de preservar el principio de igualdad para los herederos. No se entiende Por qué sólo se generará un pago único a favor de los herederos en el caso de la modalidad denominada "renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida". Además, con el propósito de evitar eventuales litigios, lo dispuesto en el presente decreto debe respetar lo establecido en materia de sucesiones en la ley civil, pues mediante un decreto no es viable establecer condiciones particulares en esta materia.			X	La norma propuesta en ningún momento altera lo establecido por la Ley civil en materia de sucesiones. El pago de un monto único a los herederos aplica únicamente en esta modalidad, tomando en consideración que existe un periodo de renta temporal en el que no opera la aleatoriedad, ésta última esencial al contrato de renta vitalicia. Sería contravenir la esencia aleatoria de la renta vitalicia establecer pagos para los herederos. Es importante no confundir los pagos que se hacen a los beneficiarios de los derechos que tienen los herederos. En efecto, mientras que los beneficiarios tendrán derecho a los pagos que se hayan pactado en el contrato, ante el fallecimiento del rentista (y en lo aplicable, de sus beneficiarios) se termina el contrato de renta vitalicia y no hay pagos a favor de los herederos, salvo que el fallecimiento se haya causado en el marco de una operación con la modalidad de renta temporal y durante el periodo de esta última, en cuyo caso los saldos pendientes de la renta temporal irán para los herederos, siguiendo las reglas establecidas por la Ley civil.
Con el ánimo de hacer más clara la redacción de las modalidades, se recomienda mejorar su redacción, pues la descripción actual del proyecto de norma da la impresión de			X	Se ajusta la redacción para aclarar el sentido de la operación.

que la prima única se debe pagar hasta el fallecimiento del rentista.				
Se propone aclarar el tratamiento y obligaciones tributarias tanto para el receptor del flujo como para la aseguradora, incluso para aquellos con más de un inmueble en su haber, pues esta circunstancia puede influir en el incentivo que revista el producto para una población que requiere de estas alternativas de liquidez con ocasión de su situación financiera.		X		Las normas tributarias para el tratamiento de la nuda propiedad y los ingresos generados como consecuencia de una operación de renta vitalicia ya se encuentran en las normas tributarias. El Decreto 2555 de 2010 no es el espacio y la URF no es la entidad con competencia para pronunciarse sobre tratamientos particulares a la operación de renta vitalicia.
Se sugiere observar de manera previa al funcionamiento de la operación es precisar si la renta vitalicia inmobiliaria podrá realizarse sobre cualquier bien inmueble, es decir, si se enmarcará únicamente en aquellos que tengan vocación habitacional.		X		La URF de manera intencional no limitó la destinación y uso del suelo del bien inmueble, en la medida que son variables que en principio debería desarrollar el mismo mercado.
Es importante indicar el mecanismo de transferencia del inmueble, señalando que esta podría realizarse de manera directa o a través de patrimonios autónomos con el propósito de facilitar a las entidades aseguradoras un mecanismo eficiente de administración de los bienes recibidos con ocasión de la celebración de la renta vitalicia.			X	Este tipo de operaciones están permitidas para las entidades aseguradoras, sin necesidad de autorización expresa en el Decreto 2555 de 2010. No obstante, se revisa la redacción para aclarar que la transferencia de propiedad puede ser a la entidad aseguradora o a quien esta determine.
En el Artículo 2.31.7.2.1. se dispone que las entidades aseguradoras y el personal contratado para la colocación de estas operaciones deben actuar con altos estándares de diligencia, transparencia, y profesionalismo, entre otros, para la generación de ingresos complementarios para las personas elegibles para este producto. Frente a dichas personas que ostenten el carácter de elegibles, se considera pertinente que el decreto no solo mencione estas características, lo cual hace que su aplicación sea subjetiva, sino que establezca criterios objetivos de selección que permitan contrastar la calidad de quien brinda la asesoría.		X		La URF de manera intencional no limitó la población objetivo, en la medida que son variables que en principio debería desarrollar el mismo mercado.
Conforme a lo estipulado en el numeral 3° del artículo 2.31.7.2.2. sobre el deber de mejor resultado en la operación, se crea un sistema de garantía de resultados y una responsabilidad objetiva en el evento que aquellos no sean alcanzados. No obstante, teniendo en cuenta que la amplitud de esta disposición puede configurar riesgos para la industria en materia de responsabilidad, se recomienda incluir reglas específicas que permitan determinar el alcance de la responsabilidad.			X	La URF efectuó un ajuste de lenguaje para aclarar que se trata de una obligación de mejores esfuerzos con base en la información entregada y no la garantía de un resultado. No obstante, no comparte la interpretación de la asociación en el sentido que la reglamentación cree una "responsabilidad objetiva". En este punto, es importante recordar que el mejor resultado de una operación en ningún momento determina el tipo de actividad que se realiza - en este caso una actividad profesional con obligaciones de medio - y por ende resulta imposible que la reglamentación configure si se trata de una responsabilidad civil objetiva o subjetiva. El deber es claro en señalar que le corresponde a la entidad aseguradora determinar qué modalidad y condiciones de renta vitalicia puede arrojar el mejor resultado para el cliente, con base en la información suministrada y el análisis efectuado. Ante un eventual juicio de responsabilidad, corresponderá a cada entidad aseguradora demostrar el análisis profesional que lo llevó a concluir que la modalidad que recomendó consistía en el mejor resultado posible para el cliente o potencial cliente.
En lo que respecta al numeral 4° del citado artículo [deberes especiales], en su primer inciso se indica que los únicos autorizados para dar asesoría son las entidades aseguradoras, lo cual contradice lo dispuesto en el artículo 2.31.7.2.1. el cual permite contratar personal para colocar el producto, por lo cual se sugiere permitir que esta obligación sea cumplida por medio de otros canales siempre y cuando se garantice la idoneidad del canal y/o del asesor.			X	La URF considera que no existe contradicción en la redacción. Sin embargo, se realiza un ajuste de lenguaje para aclarar que los intermediarios vigilados por la SFC pueden promover el producto y administrar la relación con el cliente. Sin embargo, las aseguradoras son las únicas responsables de brindar la asesoría
Con el ánimo de dar mayor precisión al régimen de transición comprendido en el artículo 6°, se recomienda incluir un término prudencial determinable para que la Superintendencia Financiera de Colombia imparta las instrucciones necesarias para la entrada en vigencia de la norma.	X			Se incluye un término prudencial de tres meses para que la Superintendencia Financiera imparta instrucciones necesarias para la entrada en vigencia de la norma.
Se propone que se pueda contemplar la renta vitalicia inmobiliaria y la renta temporal inmobiliaria. Esta última, como una herramienta por medio de la cual el rentista pueda establecer un lapso para recibir este ingreso, que le pueda resultar más favorable para obtener un contraprestación por la entrega del inmueble. Consideramos que esta puede ser una opción que se podría implementar cuando el inmueble entregado para la renta temporal sea una segunda vivienda. De esta forma el rentista podrá mejorar sus ingresos durante un periodo determinado; asegurándose que al terminar ese periodo aún tendrá su vivienda principal.			X	Se agrega un parágrafo en el sentido que la Superintendencia Financiera de Colombia podrá definir nuevas modalidades de renta vitalicia inmobiliaria, dentro de los lineamientos establecidos en la norma.
El artículo citado también indica "...otorgando una renta periódica a cambio de un precio o capital ...". Se considera pertinente definir la existencia diferenciada de las expresiones en negrilla, teniendo en cuenta que en nuestra opinión se podría interpretar que los dos conceptos obedecen a criterios distintos en la ejecución del producto. Mas aun cuando, incluir dentro de la definición el precio o bien el capital, pueden derivarse en efectos y tratamientos tributarios disímiles.		X		Se hace el ajuste correspondiente, en el entendido que lo que se está pagando es el precio asociado a la prima.
Consideramos relevante que el decreto contemple las calidades que deben cumplir las personas elegibles a ser rentistas y si el mecanismo puede ser tomado por cualquier persona natural que sea propietaria de un inmueble independientemente de su edad. En caso de que se planteo como un mecanismo pensional (ya sea complementario o		X		El proyecto de decreto no tiene como propósito generar un mecanismo pensional complementario o suplementario. Por el contrario, el propósito de la operación es permitir que las personas en general cuenten con una alternativa de mercado para la movilización de patrimonio ilíquido con el fin de generar ingresos complementarios. Las características de las personas será un tema que deberá definir cada aseguradora en función de las condiciones del mercado.

suplementario), no es claro si se debe cumplir con algún requerimiento de edad.				
Consideramos oportuno incluir como potenciales beneficiarios de este instrumento, rentistas (poseedores de un inmueble) que mediante proceso de pertenencia se les haya adjudicado.		X	Con el ánimo de contar con un marco de seguridad jurídica en la operación, los beneficiarios son aquellos que se determinan expresamente en el contrato de seguro al momento de la originación de la operación y no tienen que necesariamente ostentar la calidad de poseedores del inmueble.	
Cuáles deben ser las condiciones de tasación de la renta vitalicia teniendo en cuenta las variables no sólo de avalúo de los inmuebles, sino también las condiciones de edad, genero, beneficiarios, la modalidad, el tipo de inmueble y las afectaciones que sobre el mismo recaigan. Lo anterior con el fin de que la entidad que asuma el pago de la renta vitalicia tenga un total conocimiento de los riesgos que está asumiendo.		X	Para la URF es claro que un profesional en la administración de riesgos debe estar en capacidad de tasar las variables de mercado que envuelven una operación de renta vitalicia. La URF no considera que sea una función del regulador explicarle a los profesionales los riesgos de mercado que envuelven la operación. En efecto, este es un rol propio que debe cumplir la entidad aseguradora en cada caso, tomando en consideración las características que se señalan para el perfilamiento del cliente. En lo que respecta los riesgos y el marco prudencial, el proyecto incluye el tratamiento prudencial que deben tener presente las entidades aseguradoras para la operación.	
Solo una de las modalidades de renta vitalicia inmobiliaria es revocable, consideramos preciso que en las modalidades que no lo son; se establezca de manera expresa que no son revocables y desde qué momento; lo anterior, con el fin de evitar que por interpretación, se haga una remisión al Código de Comercio y, como consecuencia, se establezca que las modalidades que no hacen mención a la posibilidad de revocatoria se consideren revocables.		X	Se hace el ajuste correspondiente para evitar la remisión al artículo 1071 del Código de Comercio.	
Cuando se describe la modalidad de "renta inmobiliaria inmediata con posibilidad de retracto", la norma contemple de manera expresa el límite de tasa de interés que puede cobrar la entidad que ofrezca este producto y el capital sobre el cual puede cobrar esta tasa de interés (e.g. "interés bancario corriente sobre el monto de la renta desembolsada"). Lo anterior, tendrá como efecto que el producto sea equitativo para el rentista y el retracto sea una posibilidad efectiva.		X	La tasa acordada en el contrato para llevar a valor futuro las rentas recibidas no podrá superar la tasa máxima de interés para la financiación de vivienda individual de largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda del Banco de la República.	
Las modalidades se deberían desarrollar y explicar de manera más detallada, especialmente la modalidad de "Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida" y las implicaciones sucesorales que puede tener esta modalidad sobre los causahabientes del rentista.		X	En lo que respecta a las implicaciones sucesorales es importante señalar que norma propuesta en ningún momento altera lo establecido por la Ley civil en materia de sucesiones. El pago de un monto único a los herederos aplica únicamente en esta modalidad, tomando en consideración que existe un periodo de renta temporal en el que no opera la aleatoriedad, ésta última esencial al contrato de renta vitalicia. Sería contravenir la esencia aleatoria de la renta vitalicia establecer pagos para los herederos. La URF invita a la asociación a señalar los puntos particulares en los que se debería explicar mejor cada modalidad a fin de poder entender las inquietudes.	
Frente a las diferentes modalidades de renta vitalicia inmobiliaria, consideramos relevante que se establezca claramente la carga tributaria que genera para el rentista la transferencia de la propiedad a favor de la compañía de seguros.		X	Las normas tributarias para el tratamiento de la nuda propiedad y los ingresos generados como consecuencia de una operación de renta vitalicia ya se encuentran en las normas tributarias. El Decreto 2555 de 2010 no es el espacio y la URF no es la entidad con competencia para pronunciarse sobre tratamientos particulares a la operación de renta vitalicia.	
Frente a los inmuebles objeto de esta operación, es pertinente regular situaciones en las cuales los inmuebles tienen algún tipo de gravamen o afectación bien sea al momento de la constitución de la renta vitalicia o bien si llegare a sobrevenir un gravamen de este tipo.		X	La URF considera que las entidades aseguradoras deberán determinar en sus reglamentos de la operación las condiciones que deben cumplir los inmuebles, incluido si éstos deben estar excluidos de todo gravamen o afectación. Más aún, la URF entiende que en el marco de las actuaciones que adelantaría una persona prudente, las operaciones deberán estar acompañadas de estudios de títulos que indiquen riesgos asociados con la cadena de tradición y, con base en los resultados, tomar una decisión acerca de la viabilidad de la operación.	
Respecto de la división del derecho de dominio, cuando se establece que el rentista quedará con el usufructo mientras que la entidad financiera quedará con la nuda propiedad, consideramos pertinente que se regulen las acciones y contratos que puede hacer el rentista frente al inmueble. Esto por cuanto ciertos contratos o transacciones que haga el rentista podrán implicar riesgos adicionales para la entidad financiera. Por ejemplo, que el rentista de la tenencia a título gratuito a un tercero, que podría configurarse dueño, dejando como resultado para la entidad financiera o bien la pérdida jurídica del inmueble o bien un litigio contingente que podrá iniciar únicamente con la muerte del rentista.		X	De la misma forma como toda operación envuelve obligaciones de hacer y no hacer pactadas por las partes sin que dichas restricciones se encuentren previstas en las normas, corresponderá a la entidad aseguradora establecer este tipo de conductas y las consecuencias contractuales en caso de incumplimiento. Frente al riesgo de prescripción adquisitiva, para la URF es claro que la figura jurídica se encuentra establecida en el Código Civil y la misma no podrá operar siempre y cuando la entidad aseguradora mantenga los actos de señor y dueño que deben predicarse de un hombre prudente que ostenta la nuda propiedad sobre un activo inmobiliario.	
En este sentido, también encontramos oportuno que se regulen las acciones que puede ejercer la entidad financiera en caso de ver desmejorado o perdido el bien inmueble que hace parte de la transacción.		X	Estas acciones ya se encuentran definidas por las reglas de responsabilidad establecidas en el Código Civil para el contrato de usufructo y demás normas aplicables.	
Frente a la operatividad de este mecanismo, consideramos que se deben regular situaciones en las cuales una misma persona pueda constituir una renta vitalicia sobre mas [sic] de un inmueble y viceversa cuando se trate de una copropiedad que se pueda constituir una renta vitalicia a favor de los copropietarios.			X	Se ajusta el lenguaje para que exista una opción predeterminada en el sentido que si no se pacta la distribución de los flujos en una copropiedad, se entenderá que dicha distribución debe hacerse a prorrata de la cuota parte que cada propietario tiene sobre el inmueble. No obstante, las partes podrán pactar en contrario esta distribución.
Incorporar la necesidad de practicar un estudio de títulos sobre el inmueble sobre el cual se constituye la renta, así como de determinar quién es responsable por su pago.		X	La URF considera que las entidades aseguradoras deberán determinar en sus reglamentos de la operación las condiciones que deben cumplir los inmuebles, incluido si éstos deben estar excluidos de todo gravamen o afectación. Más aún, la URF entiende que en el marco de las actuaciones que adelantaría una persona prudente, las operaciones deberán estar acompañadas de estudios de títulos que indiquen riesgos asociados con la cadena de tradición y, con base en los resultados, tomar una decisión acerca de la viabilidad de la operación.	
Este artículo en su numeral 2 aclara el funcionamiento de los Avalúos Periódicos, en este sentido, nos parece adecuado modificar directamente los Artículos 2.31.3.1.2 y 2.31.1.2.9 del decreto 2555 de 2010 con el fin de aclarar la forma en que este avalúo se relacionará con las inversiones admisibles y los activos ponderados por nivel de riesgo.		X	Se ajusta el lenguaje para que se entienda que los artículo 2.31.3.1.2 y 2.31.1.2.9 abarcan los Avalúos Periódicos.	

<p>En el Proyecto Decreto se establece que los inmuebles recibidos por las entidades deberán ponderarse al (20%) en el cálculo de riesgo. Sin embargo, creemos que este nivel de ponderación generará limitaciones en la comercialización de este producto, teniendo en cuenta que los activos de más alta seguridad del portafolio ponderan en un 0%, y los títulos de menor calificación o mayor riesgo en un 8.5%. Es decir que este nuevo activo ponderará más del doble del título más riesgoso del portafolio. Como consecuencia de lo anterior, esto se deberá ver reflejado en las tasas de descuento que se usen para hacer los cálculos de la renta vitalicia.</p>	X		<p>Se ajusta el nivel de ponderación al 15% teniendo en cuenta las particularidades del mercado inmobiliario y los ejercicios cuantitativos realizados.</p>
<p>Frente al régimen de transición establecido en el proyecto de norma, no encontramos un objetivo para el mismo teniendo en cuenta que en el presente caso no hay una migración de un producto a otro ni tampoco la implementación de normas adicionales a productos ya estructurados.</p>	X		<p>Aunque la URF comparte que se trata de la introducción de un producto y que esto no conlleva ningún tipo de migración o transformación, la norma propuesta incorpora una serie de aspectos que requieren de instrucciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin las cuales se dificultaría el desarrollo de la operación. Se incluye un término de tres meses para que la Superintendencia Financiera imparta instrucciones.</p>
<p>En cuanto a la estructura del Proyecto de Decreto se observó que no existen los artículos 2 y 3, pues del artículo 1 por medio del cual se incorpora el título 7 al Libro 31 de la Parte 2 del Decreto 2555 pasa al artículo 4.</p>	X		<p>Se efectúa el ajuste en la numeración.</p>
<p>Persisten las preocupaciones sobre el riesgo judicial asociado al producto, incluso agravadas por los deberes que se le asignan en este proyecto a las entidades aseguradoras relacionados con información, asesoría y mejor resultado. Por lo que consideramos pertinente evaluar la asignación de riesgos y responsabilidades de manera tal que resulte un producto atractivo tanto para las entidades vigiladas por la Superintendencia financiera como para aquellos potenciales rentistas.</p>	X		<p>La URF considera que la asignación de riesgos es adecuada para la operación. Más aún, la URF considera que los deberes generales y especiales que se introducen están encaminados a mitigar el riesgo judicial, en la medida que exista un marco claro de información y asesoría que puede limitar el ámbito litigioso, pues los potenciales rentistas no tendrán justificación en señalar una falta de entendimiento de la operación ante cualquier riesgo que se materialice. En todo caso, la URF invita a la asociación a desarrollar con mayor detalle los aspectos puntuales que identifica que pueden restarle atractivo a la operación y que se encuentran mal asignados, a fin de evaluar cada preocupación concreta.</p>
<p>Se observa que el presente proyecto de decreto no incorpora la reglamentación de la figura de hipoteca inversa propuesta en la versión anterior del proyecto, dejando de lado una parte sustancial de la iniciativa, por lo que sería importante para nuestra agremiación conocer los motivos que llevaron a tomar esta decisión.</p> <p>La reglamentación del esquema de hipoteca inversa tiene especial importancia para la industria aseguradora porque permite la participación de diferentes agentes y la inyección de mayores recursos a este nascente mercado en Colombia (tal y como sucede en otros países que aplican este tipo de instrumentos). Estos agentes participan como originadores que contratan esquemas de seguros en la estructuración del producto y que son del mayor interés para las aseguradoras que operan en el país, por lo que es de nuestro interés participar en la construcción de esta iniciativa.</p>	X		<p>La federación tiene razón en levantar la inquietud acerca de la desaparición de la hipoteca inversa con respecto a las anteriores propuestas normativas. Al respecto, se considera importante explicar que en el marco de la evaluación de ambos productos, se determinó que las instituciones jurídicas actuales presentan una serie de riesgos legales que dificultarían el desarrollo de la operación por parte de entidades que captan recursos del público, entre las cuales se destacan la ejecución de las garantías hipotecarias y las reglas de sucesión. En esta medida, por el momento se propone únicamente la introducción de la renta vitalicia inmobiliaria.</p>
<p>Se debe señalar además que la explotación de estos productos estará adscrita al ramo de Rentas Voluntarias o avanzar en la creación de un ramo denominado Rentas Vitalicias Inmobiliarias. Esto con el objeto de deslindar la figura de la renta vitalicia inmobiliaria de aquella existente en los ramos de seguridad social y de limitar las consecuencias indeseables que se pueden generar al asimilar una figura con la otra.</p>		X	<p>La URF no considera que este producto sea complementario a los ramos de seguridad social y por esa razón el producto no fue ubicado en un ramo en específico. Algunas entidades lo consideraron incluirlo en el ramo de Rentas Voluntarias debido a que: 1. Su estructura técnica actuarial corresponde a una renta contingente. 2. Cuenta con un amparo básico consistente en el pago de una mesada o beneficio periódico. 3. Pago de cada mesada o beneficio se efectúa si se presenta la contingencia definida en el contrato.</p>
<p>En relación con el segundo párrafo nos parece importante mejorar la redacción, en el sentido de referirse a los rentistas como "el o los propietarios". Tal como está redactado este párrafo, pareciera que se define rentista como un único propietario, cuando deberían estar incluidos todos los que tengan esta calidad.</p>	X		<p>Se hace el ajuste correspondiente.</p>
<p>Se recomienda establecer que los modelos para el cálculo de la renta mensual se realizarán bajo esquemas de valorización esperada con desviación probable.</p> <p>Generalmente los modelos para el cálculo de las rentas mensuales no se realizan en función, únicamente, del valor actual del inmueble y la edad de los rentistas. Para garantizar la sostenibilidad y equidad de la operación, el cálculo de la renta mensual se debe realizar en función de diversas variables, entre las que sobresalta la valorización esperada del bien inmueble aplicando un castigo parametrizado que permita cubrir posibles desviaciones. Sugerimos de forma comedida establecer de forma genérica las variables que han de ser utilizadas para determinar el monto de los pagos periódicos.</p>		X	<p>La URF considera que los modelos para el cálculo de la renta mensual corresponden a cada entidad aseguradora.</p>
<p>Se sugiere eliminar la condición que establece que las cuotas extra de administración y algunos impuestos se cargarán a las aseguradoras dado el aumento ulterior que esto puede suponer sobre el precio del producto.</p> <p>Lo anterior, teniendo en cuenta que al establecer que las</p>		X	<p>La URF considera que corresponde al propietario del inmueble como dueño de la inversión debe asumir los gastos asociados a los impuestos, contribuciones y las cuotas extraordinarias de administración.</p>

cuotas extra de administración y los impuestos de valorización y prediales se cargarán a la aseguradora se podría generar el cobro de un valor muy alto para mitigar las implicaciones de la alta incertidumbre, dado que la estimación del valor futuro de estos rubros es compleja e incierta.			
Se solicita incorporar el gasto asociado a la realización y actualización de los avalúos dentro de los componentes de la tarificación que seguirán las compañías.	X		La redacción prevista en el proyecto de norma asigna la responsabilidad y los costos de los avalúos periódicos a la entidad aseguradora, lo cual tiene como fundamento que dichas actualizaciones se hacen a favor de la entidad aseguradora, de manera que la inversión en el inmueble se vea reflejada de manera fidedigna en sus estados financieros.
El artículo señala que en caso de que el cliente no esté de acuerdo con el valor del avalúo podrá enviar 3 ofertas comparables para que se tengan en cuenta en la realización del avalúo nuevamente. En este caso consideramos que los criterios solicitados pueden estar sujetos a seguros personales y pierden objetividad. En este caso, es preferible solicitar un segundo avalúo con metodologías comparables y criterios técnicos específicos que permitan evaluar nuevamente el inmueble. Permitir que el cliente envíe información para la realización de un avalúo carece de rigor técnico, lo que puede afectar considerablemente el proceso valuatorio y su respectiva comparación.	X		El espíritu detrás de estas reglas es que el evaluador pueda contar con insumos que eventualmente puedan llevarlo a reconsiderar su dictamen, mas en ningún momento se establece que dichas cifras deberán ser mandatorias y obliguen a cambiar el resultado. En estas situaciones, corresponderá al evaluador justificar desde su evaluación profesional porqué la información aportada lo llevó a reconsiderar el valor o a mantenerlo inalterado. Exigir un segundo avalúo puede incrementar innecesariamente los costos de la operación y por esta razón no se considera una opción óptima para el proceso de originación de la operación.
Se solicita considerar la posibilidad de cambiar el valor de la renta periódica ante la desviación de algunos parámetros inicialmente considerados, dentro de ellos el valor inmueble. Sería factible consagrar la posibilidad de modificar el valor de la renta periódica en caso de cambio imprevisto de las condiciones inicialmente proyectadas, y de esta manera reducir el costo de la incertidumbre para las partes intervinientes.	X		La URF considera que la llamada a gestionar este tipo de riesgos de manera profesional es la entidad aseguradora y la estabilidad de las rentas estará en función de la prima pagada al momento de la originación. El riesgo inmobiliario de mercado es una variable cuya gestión corresponde a la aseguradora.
Solicita eliminar del texto del proyecto referenciado en el asunto: " El evaluador deberá ser miembro de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) debidamente aprobada por la Superintendencia de Industria y Comercio". Fundamenta su petición en se basa en (i) el respeto al derecho al trabajo y el principio de igualdad, principios que se verían comprometidos cuando los evaluadores independientes no formen parte de los miembros de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) debidamente aprobada por la Superintendencia de Industria y Comercio. Esta condición cobija a la mayoría de los evaluadores (ii) que las ERAs son entidades de naturaleza de derecho privado, según el decreto 556 de 2014 (iii) que las entidades públicas no deben legislar favoreciendo particulares, en este caso (ERAs), ya que esto lo prohíbe la Ley y (iv) que los miembros de estas no son los evaluadores inscritos en el RAA. Los miembros son quienes se asocian al momento de la fundación de las ERAs o con posterioridad. Señala que por las anteriores razones el decreto solo debe exigir al evaluador, que se encuentre debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores –RAA- independientemente de la ERA que lo haya inscrito o gremio al que pertenezca.	X		La URF coincide con el peticionario en que el propósito de la norma no debería ser el de reducir la capacidad de fungir como evaluador a las personas que se hayan asociado para la conformación de la Entidad Reconocida de Autorregulación. La redacción utilizada en el proyecto de decreto en ningún momento tuvo como propósito que únicamente los socios fundadores de la Entidad Reconocida de Autorregulación fuesen los únicos que pudiesen cumplir los servicios de valuación en las operaciones de Renta Vitalicia Inmobiliaria. Pese a que la Ley 1673 de 2013 no hace la distinción entre afiliado o miembro, y que en lo que respecta el control disciplinario únicamente se refiere a los "miembros" (artículo 30), la URF coincide con el peticionario que dicho término se puede prestar para distintas interpretaciones, algunas de las cuales no cumplen con la finalidad buscada por la norma (i.e. que quienes preseten los servicios de valuación se encuentren obligados a cumplir con las normas de autorregulación en los términos establecidos por la Ley 1673 de 2013 y demás normas reglamentarias. En esta medida, la URF acoge la recomendación en el sentido de señalar que deberá estar inscrito en el RAA a través de una ERA. Sin perjuicio de lo anterior, la URF no coincide con el peticionario que el uso de la palabra "miembro" sea erróneo. En efecto, de una lectura exegética de la Ley 1673 de 2013 se deduce fácilmente que los evaluadores que se hayan inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores se encuentran obligados a cumplir con las normas de autorregulación, a través de los cuerpos especializados que para tal fin tengan las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Más aún, la Ley 1673 de 2013 es clara en establecer que los procesos disciplinarios son adelantados por las Entidades Reconocidas de Autorregulación respecto de sus miembros (artículo 30), calidad que se adquiere con ocasión a la aceptación de una solicitud de inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores (artículo 32), una vez haya verificado los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente reconocidos y autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio (artículo 31).
Solicitan eliminar lo referente a "miembros" por no corresponder a los términos de la Ley y solicitar que el decreto solo exija que el evaluador se encuentre debidamente inscrito en el RAA independiente de la ERA que lo haya inscrito o gremio al que pertenezca, eliminando la 2a. exigencia de la guía, pues no es necesario teniendo en cuenta que lo único que da la idoneidad como evaluador es estar inscrito en el RAA en la categoría del bien a evaluar y no deben solicitarse más requisitos. Fundamentan la solicitud en que el proyecto de norma "supone una falta de precisión y conocimiento de la Ley del Avalúo al decir que: "El evaluador deberá ser miembro de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) debidamente aprobada por la Superintendencia de Industria y Comercio" con lo cual quienes pretenden manipular y controlar el mercado podrían utilizar esta condición como barrera de acceso para los evaluadores independientes que no están en las lonjas o gremios fundadores de las ERAs, lo cual afectaría el derecho al trabajo y violaría el principio de igualdad". Finalmente, solicitan "a los entes de control y demás entidades relacionadas con este tema que se pronuncien, investiguen la posible corrupción y hagan el respectivo seguimiento para el respeto del marco jurídico".	X		La URF coincide con el peticionario en que el propósito de la norma no debería ser el de reducir la capacidad de fungir como evaluador a las personas que se hayan asociado para la conformación de la Entidad Reconocida de Autorregulación. La redacción utilizada en el proyecto de decreto en ningún momento tuvo como propósito que únicamente los socios fundadores de la Entidad Reconocida de Autorregulación fuesen los únicos que pudiesen cumplir los servicios de valuación en las operaciones de Renta Vitalicia Inmobiliaria. Pese a que la Ley 1673 de 2013 no hace la distinción entre afiliado o miembro, y que en lo que respecta el control disciplinario únicamente se refiere a los "miembros" (artículo 30), la URF coincide con el peticionario que dicho término se puede prestar para distintas interpretaciones, algunas de las cuales no cumplen con la finalidad buscada por la norma (i.e. que quienes preseten los servicios de valuación se encuentren obligados a cumplir con las normas de autorregulación en los términos establecidos por la Ley 1673 de 2013 y demás normas reglamentarias. En esta medida, la URF acoge la recomendación en el sentido de señalar que deberá estar inscrito en el RAA a través de una ERA. Sin perjuicio de lo anterior, la URF no coincide con el peticionario que el uso de la palabra "miembro" sea erróneo. En efecto, de una lectura exegética de la Ley 1673 de 2013 se deduce fácilmente que los evaluadores que se hayan inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores se encuentran obligados a cumplir con las normas de autorregulación, a través de los cuerpos especializados que para tal fin tengan las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Más aún, la Ley 1673 de 2013 es clara en establecer que los procesos disciplinarios son adelantados por las Entidades Reconocidas de Autorregulación respecto de sus miembros (artículo 30), calidad que se adquiere con ocasión a la aceptación de una solicitud de inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores (artículo 32), una vez haya verificado los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente

<p>Menciona la peticionaria que "[e]s un despropósito mencionar que el perito evaluador que realice este tipo de avalúos de renta vitalicia, deberá ser "miembro" de una ERA, cuando los peritos evaluadores en ningún momento somos miembros de una ERA, los que son miembros son los que crearon la ERA. Con este artículo, podrían manipular y controlar el mercado del sector valuatorio utilizando la palabra "miembro" como barrera de acceso de los evaluadores independientes que no están en las lonjas o gremios fundadores de las ERAS.</p> <p>Señala que esta acción la "hace pensar que es cuestión de complacer a una ERA en particular para darles a ellos los avalúos y no a un evaluador independiente que tenga RAA y que cumpla con todos los requisitos para realizar este tipo de avalúos. Además, si dejan este artículo así, lo que hace es confundir al sector valuatorio y nos quitarían el derecho al trabajo."</p> <p>Finalmente, agrega que "[l]o más correcto, transparente y ético que puede y debe hacer el MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO es establecer que los peritos evaluadores que realicen este tipo de avalúos deberán tener RAA, nada más. Es lo que dicta la Ley para demostrar la idoneidad de un evaluador."</p>	<p>X</p>	<p>establecidos por dicho organismo, previamente reconocidos y autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio (artículo 31).</p> <p>La URF coincide con el peticionario en que el propósito de la norma no debería ser el de reducir la capacidad de fungir como evaluador a las personas que se hayan asociado para la conformación de la Entidad Reconocida de Autorregulación. La redacción utilizada en el proyecto de decreto en ningún momento tuvo como propósito que únicamente los socios fundadores de la Entidad Reconocida de Autorregulación fuesen los únicos que pudiesen cumplir los servicios de valuación en las operaciones de Renta Vitalicia Inmobiliaria.</p> <p>Pese a que la Ley 1673 de 2013 no hace la distinción entre afiliado o miembro, y que en lo que respecta el control disciplinario únicamente se refiere a los "miembros" (artículo 30), la URF coincide con el peticionario que dicho término se puede prestar para distintas interpretaciones, algunas de las cuales no cumplen con la finalidad buscada por la norma (i.e. que quienes preseten los servicios de valuación se encuentren obligados a cumplir con las normas de autorregulación en los términos establecidos por la Ley 1673 de 2013 y demás normas reglamentarias. En esta medida, la URF acoge la recomendación en el sentido de señalar que deberá estar inscrito en el RAA a través de una ERA.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la URF no coincide con el peticionario que el uso de la palabra "miembro" sea erróneo. En efecto, de una lectura exegética de la Ley 1673 de 2013 se deduce fácilmente que los evaluadores que se hayan inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores se encuentran obligados a cumplir con las normas de autorregulación, a través de los cuerpos especializados que para tal fin tengan las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Más aún, la Ley 1673 de 2013 es clara en establecer que los procesos disciplinarios son adelantados por las Entidades Reconocidas de Autorregulación respecto de sus miembros (artículo 30), calidad que se adquiere con ocasión a la aceptación de una solicitud de inscripción ante el Registro Abierto de Evaluadores (artículo 32), una vez haya verificado los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente reconocidos y autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio (artículo 31).</p>
<p>El despacho debe observar estrictamente lo establecido en el inciso 1° y 3° del artículo 3 Decreto 556 de 2014 para determinar que, <"el avalúo debe ser realizado por un evaluador inscrito en el RAA y miembro de una ERA">, autorizada para operar por la SIC.</p> <p>Para tal efecto, los mencionados incisos hacen una clara distinción entre lo que significa ser afiliado o miembro de una ERA y ser un evaluador inscrito al RAA a través de una ERA que regula su actividad valuatoria.</p> <p>Así las cosas, indicar en el artículo artículo 2.31.7.1.4. del proyecto de decreto y en el anexo técnico del mismo en el inciso 3 del numeral 3.3. Avalúos que, el evaluador deberá ser miembro de la ERA, es desconocer la calidad de ostentan los inscritos de una entidad reconocida de autorregulación quienes pueden ser personas naturales o jurídicas tal y como indica el literal b) del artículo 26 de la Ley 1673 de 2013 al establecer que: <"b) Cuenten entre sus miembros evaluadores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales a su vez, sean miembros evaluadores personas naturales;"></p> <p>En virtud de lo anterior, el despacho debe aclarar los apartes normativos mencionados, en el entendido que, el avalúo debe ser realización por un evaluador que se encuentre debidamente inscrito en el RAA a través de una ERA, sin necesidad de hacer la distinción de afiliado o miembro y evaluador inscrito, dado que del último se desprendería la calidad de miembro al cumplirse una serie de requisitos estatutarios y reglamentarios en las ERA.</p> <p>En este orden de ideas y en concordancia con lo establecido en los artículos 6 y 22 de la ley 1673 de 2013, dado que la idoneidad del evaluador se acredita con la expedición del certificado de inscripción del RAA donde consta que el evaluador se encuentra regulado por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).</p>	<p>X</p>	<p>Pese a que la Ley 1673 de 2013 no hace la distinción entre afiliado o miembro, y que en lo que respecta el control disciplinario únicamente se refiere a los "miembros" (artículo 30), la URF coincide con el peticionario que dicho término se puede prestar para distintas interpretaciones, algunas de las cuales no cumplen con la finalidad buscada por la norma (i.e. que quienes preseten los servicios de valuación se encuentren obligados a cumplir con las normas de autorregulación en los términos establecidos por la Ley 1673 de 2013 y demás normas reglamentarias. En esta medida, la URF acoge la recomendación en el sentido de señalar que deberá estar inscrito en el RAA a través de una ERA.</p>
<p>Dentro del contenido del proyecto de decreto y anexo técnico del mismo, no se observa cuál será el mecanismo a través del cual se hará la selección de los evaluadores que están debidamente inscritos en el RAA a través de una entidad reconocida de autorregulación.</p> <p>Por tal motivo y atendiendo a la importancia de regular cuál será la entidad pública encargada de designar al evaluador que hará la estimación del bien objeto de gravamen con la figura de hipoteca inversa; está Corporación propone lo siguiente:</p> <p>a) Que sea directamente la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC, quien a través de la lista proporcionada por el RAA, designe a los evaluadores que harán la estimación del bien objeto de gravamen con la figura de hipoteca inversa, teniendo en cuenta la competencia que le asiste a la</p>	<p>X</p>	<p>La escogencia del evaluador se enmarca dentro de una operación que se suscribe en la esfera de la libertad contractual.</p>

<p>SIC de ejercer funciones de inspección, vigilancia y control de conformidad con lo previsto en el inciso 1° del artículo 37 de la ley 1673 de 2013.</p> <p>b) Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo - MINCIT en conjunto con la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC, cree un comité de asignación de evaluadores, cuya función sea designar a los evaluadores que harán la estimación del bien objeto de gravamen con la figura de hipoteca inversa.</p> <p>c) Dado la función de la función de supervisión vigilancia y control que ejerce la Superfinanciera al sistema financiero colombiano, sea esta superintendencia la que efectúe el proceso de asignación de los evaluadores con base en el RAA, como hoy lo realiza la Supersociedades con los procesos de su competencia.</p>			
<p>En atención la publicación por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, del proyecto de Decreto para comentarios por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con la reglamentación de las condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones, nos permitimos poner en su conocimiento las siguientes observaciones a saber:</p> <p>En los términos en los que se encuentra el proyecto de Decreto en comento, la figura de renta vitalicia, única y exclusivamente se podría realizar mediante una entidad aseguradora debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para su funcionamiento.</p> <p>Sin embargo, al revisar la estructura de las operaciones que se deben realizar para el ofrecimiento de renta vitalicia inmobiliaria tal como se encuentran descritas en el proyecto de Decreto, consideramos que estas pueden ser administradas por una sociedad fiduciaria que a su vez se encuentre autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>En ese sentido, resaltamos que las sociedades fiduciarias cuentan con mayor experiencia frente a temas inmobiliarios, sumado a la gestión y conocimiento que se desprende de los cálculos actuariales necesarios en la debida administración de los fideicomisos de pasivos pensionales, además de tener estructuras sólidas ya establecidas que permiten la debida gestión de estas actividades, optimizando los recursos dispuestos para la debida prestación del servicio a ofrecer; por lo cual sugerimos que los servicios de renta vitalicia puedan ser ofrecidos mediante esquemas de fideicomisos o patrimonios autónomos.</p> <p>Por otra parte, se debe tener presente que en otros países en los cuales ya se ha implementado el esquema de renta vitalicia e hipoteca inversa, tales como, Estados Unidos, Australia, Canadá, Reino Unido, Japón, Corea del Sur y Hong Kong, establecieron como principales actores financieros autorizados para la gestión de estos productos las entidades bancarias, fondos de inversión y compañías aseguradoras.</p> <p>Por lo anterior, y trayendo a colación el Proyecto de Decreto publicado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el pasado 16 de mayo, mediante el cual se establece que podrán ser deudores en los contratos de renta vitalicia inmobiliaria las instituciones de crédito, las aseguradoras, los fondos de pensiones, fondos de inversión colectiva, los fondos de capital privado, los inversionistas privados, y los demás particulares que, bajo la autonomía de la voluntad, celebran dichos contratos.</p> <p>Así las cosas, resaltamos la importancia de diversificar la oferta de la renta vitalicia, no solo siendo ejercida por las sociedades aseguradoras, como lo establece el proyecto de Decreto en comento, sino abriendo el abanico de opciones, incluyendo la gestión mediante fideicomisos, fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado.</p> <p>Todo lo anterior, sin perjuicio de los deberes y requisitos que se deban implementar para la debida gestión del producto, mediante fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado, según sea el caso.</p>	<p>X</p>		<p>Sea lo primero a destacar que el marco legal vigente aún no contempla el enfoque por actividades para las entidades vigiladas y, por esta misma razón, las instituciones que determinan la capacidad de las entidades vigiladas para ofrecer una operación aún se circunscriben a lo establecido por la Constitución Política de 1991 y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas aplicables a la materia.</p> <p>Teniendo esto en consideración, la URF no le encuentra razón jurídica a los argumentos de la peticionaria, en el sentido que, a pesar de que las fiduciarias pueden tener alta experiencia en la administración de fideicomisos conformados por inmuebles, la naturaleza de las operaciones fiduciarias no incorpora la gestión profesional de los riesgos de vida. En efecto, la gestión de este tipo de riesgos es de naturaleza aseguradora y por esta razón su marco de aplicación a la fecha en que se reglamenta esta operación se debe restringir a las entidades aseguradoras, muy a pesar de que en otras jurisdicciones existan otro tipo de entidades habilitadas para hacerlo.</p> <p>Más aún, la URF no le encuentra razón al hilo argumentativo presentado por la peticionaria en el sentido de simplemente porque a nivel internacional existen otras entidades habilitadas entonces la regulación colombiana debería hacer lo mismo. En efecto, las instituciones jurídicas que regulan el funcionamiento de las entidades es distinto en cada legislación. Para solo dar un ejemplo de varios posibles, en Estados Unidos las operaciones de hipoteca inversa, por regla general, se enmarcan dentro de una política pública de vivienda que adelanta el Gobierno estadounidense que les permite a las entidades otorgantes contar con una garantía estatal para el respaldo de las operaciones. Esto, naturalmente, cambia radicalmente el enfoque prudencial y la viabilidad para desarrollar las operaciones, sin poner en riesgo la solidez del sistema financiero. Así las cosas, es importante que este tipo de evaluaciones internacionales se hagan entendiendo las particularidades de las instituciones locales a fin de determinar su viabilidad en Colombia.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la URF se permite hacer mención a una petición enviada por el gremio fiduciario, en el sentido que la propiedad podrá ser transferida a la aseguradora directa o indirectamente, de manera que se permita la participación de esquemas fiduciarios en el marco de las operaciones de renta vitalicia inmobiliaria.</p>

<p>De igual manera, amablemente se informa que, la celebración de contratos de renta vitalicia inmobiliaria, podrían ser incluidas en el respectivo reglamento del fondo, y se realizaría la clasificar dentro del portafolio de esta operación de acuerdo con el perfil de riesgo.</p> <p>Así las cosas, agradecemos tener en cuenta las observaciones realizadas con el fin de estructurar las operaciones relacionadas con la renta vitalicia, y abrir el espectro a otras entidades financieras, con el fin de facilitar y asegurar este tipo de operaciones para el consumidor financiero, en pro de su protección y mayor beneficio.</p>				
<p>Frente al objeto</p> <p>Dice el artículo 2.31.7.1.1 del proyecto lo siguiente:</p> <p>Establecer etapas y condiciones para el desarrollo de la Renta Vitalicia Inmobiliaria a cargo de las compañías aseguradoras de vida. Estas entidades podrán ofrecer la renta vitalicia inmobiliaria, en los términos y condiciones contenidos en la Ley, otorgando una renta periódica a cambio de un precio o capital, representado en la transferencia de la nuda propiedad del inmueble por parte del rentista.</p> <p>En realidad, la renta periódica se otorga a cambio de una prima, lo cual es un elemento esencial del contrato de seguro, en especie. Sugerimos realizar esta precisión.</p>	X			<p>La nueva versión hace un ajuste de lenguaje para hacer referencia al pago de la prima (ver comentario 18).</p>
<p>Respecto a las clases de renta vitalicia inmobiliaria</p> <p>El numeral 1 del artículo 2.31.7.1.2 establece que:</p> <p>Renta vitalicia inmobiliaria inmediata. Corresponde a un contrato de seguro que garantiza un pago periódico de una renta mensual a partir del pago de una prima única hasta el fallecimiento del rentista o el de sus beneficiarios.</p> <p>Desde el punto de vista conceptual, no es claro cómo se puede hablar de un contrato de seguro cuando en realidad este es conmutativo y no aleatorio. De igual manera surge la inquietud de si cuando se habla de prima se refiere a la transferencia de la nuda propiedad del inmueble por parte del rentista</p>	X			<p>El contrato de renta vitalicia inmobiliaria, especialmente aquel que se suscribe bajo la modalidad inmediata, es de naturaleza aleatoria y no conmutativa. La prima consiste en la transferencia del inmueble, en los términos establecidos en la norma.</p>
<p>El numeral 2 del mencionado artículo dice lo siguiente:</p> <p>Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida. Corresponde a un seguro que garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del rentista o el de sus beneficiarios. En el evento del fallecimiento del último de los rentistas con derecho durante el periodo de diferimiento cierto, se generará a favor de los herederos un pago único.</p> <p>Bajo esta modalidad ¿unos serían los pagos en el periodo de diferimiento y otros los que se activen vencido este? No es clara la redacción.</p>	X			<p>El entendimiento es correcto. En todo caso las particularidades del seguro deberán estar contenidas en la póliza de seguro.</p>
<p>Funcionamiento de la operación.</p> <p>Los numerales 1 y 5 del artículo 2.31.7.1.3 contemplan lo siguiente:</p> <p>Funcionamiento de la operación. La Renta Vitalicia Inmobiliaria operará de la siguiente forma:</p> <p>1. El rentista debe acreditar la propiedad del bien inmueble, vendiendo la nuda propiedad de la vivienda a cambio del pago de una renta vitalicia inmobiliaria, en los términos previstos para cada modalidad.</p> <p>5. Para efectos de las mejoras, reparaciones necesarias y locativas, se seguirá lo establecido en el código civil para los contratos de arrendamiento. Corresponde a los rentistas los gastos asociados a los pagos de servicios públicos y administración, excepto las cuotas extraordinarias de administración. Corresponde a la compañía aseguradora de vida asumir los gastos de escrituración de la nuda propiedad e impuestos.</p> <p>Respecto del numeral 1, si la nuda propiedad se transfiriere como pago del seguro no es técnicamente una venta, se asemeja más a una dación en pago. En cuanto al numeral 5, se sugiere especificar que las cuotas extraordinarias serían responsabilidad del usufructuario. Adicionalmente,</p>		X		<p>Se ajusta la redacción para aclarar que no se trata de una compraventa sino de una transferencia del dominio en el marco de una operación de renta vitalicia inmobiliaria.</p>

sugerimos precisar a cargo de quien están los impuestos, tasas y contribuciones asociados a la propiedad del inmueble				
No se especifica si el solicitante debe estar efectivamente habitando o no el inmueble. Esta claridad es importante ya que de esto depende la posibilidad de que una sola persona pueda tener más de una renta vitalicia inmobiliaria. También, en caso de que efectivamente sea requisito residir en el inmueble debería estipularse qué ocurre cuando el propietario deja de hacerlo, ii) No se contempla que sucedería ante el escenario de una eventual venta o división de la propiedad del inmueble, iii) No se examina el si es permitido o no que el propietario del inmueble lo arriende de manera total o parcial.			X	Respecto de la primera observación, se ajusta el lenguaje para aclarar que pueden existir varios propietarios y que exista una opción predeterminada en el sentido que si no se pacta la distribución de los flujos en una copropiedad, se entenderá que dicha distribución debe hacerse a prorrata de la cuota parte que cada propietario tiene sobre el inmueble. No obstante, las partes podrán pactar en contrario esta distribución. Respecto de las observaciones ii) y iii) la URF no considera que éstos sean escenarios posibles cuando la propiedad ya se encuentra a favor de la entidad aseguradora, quien en todo caso deberá respetar los derechos de usufructo adquiridos por el rentista, hasta su fallecimiento.
Artículo 2.31.7.2.2. - sería conveniente indicar que además de brindarse información objetiva, oportuna, completa e imparcial, esta información debe ser comprensible de conformidad con el literal c) del artículo 7° de la Ley 1328 de 2009, relacionado con las obligaciones especiales de las entidades vigiladas. Es probable que las personas que acudan a solicitar este producto financiero sean adultos mayores cuya protección constitucional se hace aún más relevante, por lo que la decisión de consumo debe encontrarse adecuadamente fundada bajo información clara y comprensible.		X		Se hace el ajuste de lenguaje.
Si es un contrato similar al de seguros, se debe incluir que el asegurador hará entrega anticipada del clausulado al tomador, en este caso al rentista, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 1480 de 2011, y serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en dicho articulado.			X	Al ser disposiciones de Ley éstas ya se encuentran incorporadas en el desarrollo de la operación.
Sería relevante destacar que el deber de información, junto con el deber de asesoría pueda brindarse no solo al rentista sino también a los potenciales beneficiarios.			X	La URF considera que exigir esta carga puede ser excesiva para las entidades que prestan la asesoría y el objeto principal de la asesoría debe estar en informar al interesado en suscribir la operación.
Reconocidas de Autorregulación -E.R.A. no podrán operar sino hasta que obtengan la autorización por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. En efecto, para que una E.R.A. pueda operar, debe cumplir dos procesos ante la Superintendencia de Industria y Comercio, los cuales son requisitos sine qua non para poder inscribir personas naturales en el R.A.A.: i) Reconocimiento: Este proceso se encuentra regulado en el artículo 27 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con los artículos 2.2.2.17.5.1 y 2.2.2.17.5.2 del Decreto 1074 de 2015, así como el numeral 1.1. (Reconocimiento para la E.R.A. que solicite crear y operar el R.A.A.) y el numeral 2.1. (Reconocimiento para la E.R.A. que no solicite participar en la creación y operación del R.A.A.) de la Resolución 64191 de 2015 expedida por esta Superintendencia. Una vez la E.R.A. haya obtenido el reconocimiento debe solicitar la autorización. ii) Autorización: La autorización tiene lugar únicamente cuando la E.R.A. haya cumplido los requisitos y haya sido reconocida como E.R.A. por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. Una vez sea autorizada para operar podrá inscribir en el R.A.A. a los evaluadores. El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 2.2.2.17.5.3 del Decreto 1074 de 2015 y los numerales 1.2. (Autorización de operación para la E.R.A. que solicite crear y operar el R.A.A.) y 2.2. (Autorización de operación para la E.R.A. que no solicite participar en la creación y operación del R.A.A.) de la Resolución 64191 de 2015 expedida por esta Superintendencia. En ese orden de ideas, una E.R.A. que se encuentre reconocida pero no haya sido autorizada para operar, no puede inscribir a los evaluadores en el R.A.A. Así, se sugiere que en el numeral 1 del artículo 2.31.7.1.4. se cambie la palabra "aprobada" por las de "reconocida y autorizada". Todo lo anterior es igualmente aplicable al caso de los avalúos periódicos que se plantea en el proyecto de Decreto.		X		Se hace el ajuste a la norma.

5. Bibliografía

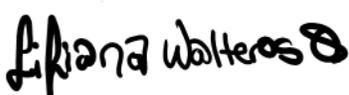
- ALDF. (2016). *Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia a las observaciones del jefe de gobierno de la ciudad de México al Decreto por el que se adicional el Capitulo III Bis al título decimoquinto del código civil para el distrito.*
- APRA. (2010). *Treatment of Reverse Mortgages and Shared Equity Mortgages.* Sydney.
- ARM. (2019). *What to Expect from the Reverse Mortgage Appraisal Process.*
- Asian Development Bank. (2016). *Reverse Mortgage for Thailand. Feasibility, risk, benefits, and implementation. THA: Strengthening Specialized and SemiFormal Financial Institutions to Support Financial Inclusion (49163-001).* .
- Banco de España. (2017). *Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa.*
- Banco de la Reserva de Nueva Zelanda. (2015). *Regulatory impact assessment on capital requirements for reverse mortgage loans . Regulatory Impact Statement (RIS), Ref# 6141533 v1.4.*
- BHC. (2017). *Guideline: Capital Adequacy Requirements (CAR). Credit Risk-Standardized Approach, Chapter 3.*
- BIS. (2017). *Basilea III: Finalización de las reformas poscrisis.*
- DANE. (2018). *Gran Encuesta Integrada de Hogares - GEIH.*
- DANE. (2019). *Censo Poblacional.*
- Decreto 202-2018. (2018). *Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa.*
- FCA. (2020). *Mortgages and Home Finance: Conduct of Business Sourcebook.*
- FDIC. (2015). *Federal Deposit Insurance Corporation.* Obtenido de <https://www.fdic.gov/regulations/capital/capital/faq-ore.html#:~:text=Reverse%20mortgages%20receive%20the%20same%20risk%20weight%20treatment%20as%20traditional%20residential%20mortgages.&text=A%20banking%20organization%20risk%20weights,of%20the%20regulato>
- Kojima, T. (2017). *How to make reverse mortgages more common in Japan.* Nomura Institute of Capital Markets Research.

Management Solutions. (2020). *Documento Técnico para el cálculo del Requerimiento Especifico de Capital en Entidades Aseguradoras de Colombia. Sección Riesgo de mercado, riesgo inmobiliario.*

MinHacienda. (2019). *Misión del Mercado de Capitales 2019.*

Moreno, S. (2019). The regulation of reverse mortgages as a source of income in retirement: policy options and legal drivers. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34: 1005-1022.

Moscarola, F., d’Addio, A., Fornero, E., & Rossi, M. (2016). Reverse mortgage: a tool to reduce old age poverty without sacrificing social inclusion. *Universita Sudi di Torino.*

Elaborado por: Camilo Hernández – Liliana Walteros – Daniel Quintero-Anibal Yamhure-Daniel Tocaría	Aprobado por: Pedro Felipe Lega Gutierrez
Cargo: Subdirector de Regulación Prudencial-Asesores	Cargo: Director
Firmas:     	Firma: 