



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

DECRETO

()

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.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política y los literales e), f) y c) del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

CONSIDERANDO

Que en 35 países se han desarrollado productos financieros encaminados a generar ingresos complementarios a partir de la movilización de activos inmobiliarios, consolidando alternativas para quienes ostenten la calidad de propietarios de un inmueble, permitiéndoles convertir en dinero el valor patrimonial que representa el mismo.

Que las características del sistema financiero colombiano y del mercado inmobiliario, así como de las dinámicas demográficas, crean un escenario propicio para desarrollar operaciones financieras como la Hipoteca Inversa.

Que en desarrollo de la anterior norma, le corresponde al Gobierno Nacional desarrollar un marco regulatorio prudencial para el funcionamiento eficiente de la operación financiera de Renta Vitalicia Inmobiliaria, ofrecida por compañías Aseguradoras.

Que el régimen legal de las entidades aseguradoras de vida les permite desarrollar operaciones para movilizar activos ilíquidos y dotarlos de liquidez como la compraventa de los derechos económicos con Fondos de Capital Privado u otros esquemas de inversión y los procesos de titularización.

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

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones."

Que la regulación prudencial debe propender por la definición de reglas claras para que las entidades financieras operen en el mercado bajo condiciones homogéneas de acuerdo con la naturaleza propia de sus operaciones.

Que el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera – URF, aprobó por unanimidad el contenido del presente Decreto, mediante Acta No. ___ del ___.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Adiciónese el Título 7 al Libro 31 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 el cual quedará así:

"TÍTULO 7 RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

Artículo 2.31.7.1.1 Objeto. 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.

Para efectos del presente Título se entenderá como rentista el propietario del inmueble que transfiere la nuda propiedad y los beneficiarios que se definan al momento de celebrar el contrato, y a la compañía aseguradora de vida como el asegurador.

Artículo 2.31.7.1.2 Clases de Renta Vitalicia Inmobiliaria. Las compañías de seguros de vida podrán ofrecer las siguientes modalidades de renta vitalicia inmobiliaria:

1. **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.
2. **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 período de diferimiento cierto, se generará a favor de los herederos un pago único.

3. **Renta inmobiliaria inmediata con posibilidad de retracto.** 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 de sus beneficiarios, con la opción en cabeza del rentista de resolver el contrato, para lo

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones."

cual el rentista deberá pagar a la compañía aseguradora el valor de las rentas recibidas hasta la fecha, traídas a valor presente a la tasa acordada en el contrato, así como asumir la totalidad de los costos asociados con la transferencia del dominio del inmueble dado a título de prima. En ningún caso la tasa acordada para el ajuste de las rentas podrá superar los límites legales establecidos para las tasas de interés.

Artículo 2.31.7.1.3. Funcionamiento de la operación. La Renta Vitalicia Inmobiliaria operará de la siguiente forma:

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.
2. El monto del pago periódico se determina, entre otros, teniendo en cuenta el valor del bien inmueble que respalda la operación y la edad de los rentistas. El avalúo del inmueble empleado deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 2.31.7.1.4.
3. Los rentistas deberán recibir, previo a la celebración del contrato de seguro, una asesoría en los términos del capítulo 2 del presente título.
4. Los rentistas conservan el uso y el disfrute del bien inmueble hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato de seguro.
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.
6. El monto de la renta se actualizará anualmente con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE).

La entidad aseguradora de vida podrá acordar cubrimientos adicionales con el rentista, tales como seguro funerario.

La Superintendencia Financiera de Colombia, mediante instrucciones, definirá las disposiciones asociadas a los elementos que deben considerar por parte de las entidades aseguradoras que realicen contratos de renta vitalicia inmobiliaria en cuanto a los sistemas de administración de riesgos.

Artículo 2.31.7.1.4. Avalúos.

1. **Avalúo inicial.** El bien inmueble, cuya nuda propiedad se transferirá para la realización de la Renta Vitalicia Inmobiliaria deberá contar con un avalúo comercial inicial, cuyo costo será asumido por el cliente o potencial cliente. El avalúo deberá ser realizado por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones."

(RAA) y miembro de una Entidad Reconocida de Autoregulación aprobada por la Superintendencia de Industria y Comercio. Las reglas serán las siguientes:

- i. El valor establecido en el avalúo comercial servirá para efectos de calcular el monto a disponer en la operación de Renta Vitalicia Inmobiliaria.
 - ii. En caso de existir un avalúo cuya fecha de realización no sea superior a seis (6) meses, este podrá utilizarse para determinar el valor del inmueble y no será necesario practicar uno nuevo. En el caso que la entidad Aseguradora considere que deba practicarse un nuevo avalúo, el costo será asumido por esta.
 - iii. El cliente o potencial cliente puede cuestionar el resultado del avalúo enviando una solicitud de reconsideración de valor si tiene tres (3) ventas comparables recientes, menores a seis meses, que considera se deben tener en cuenta por el evaluador. Se requiere que el evaluador considere las ventas comparables presentadas y las utilice en su análisis o justifique porque no pueden usarse como comparables. Se considerarán como ventas comparables aquellas que tengan en cuenta como mínimo los siguientes criterios: i) antigüedad, ii) estado de conservación, iii) tamaño del área privada y iv) ubicación geográfica con respecto al bien inmueble con el que se desea suscribir la operación.
2. **Avalúos periódicos.** La entidad aseguradora deberá encargarse de la realización de avalúos comerciales periódicos del inmueble cada tres (3) años para efectos de actualizar los requerimientos prudenciales que trata el Artículo 2.31.3.1.2 y Artículo 2.31.1.2.9 del presente Decreto. El costo será asumido por la entidad aseguradora.

Parágrafo: En ningún caso los avalúos del bien inmueble podrán ser realizados por personas naturales o jurídicas relacionadas o vinculadas, directa o indirectamente, con la entidad aseguradora o con el propietario del inmueble.

CAPÍTULO 2 DEBERES DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS

Artículo 2.31.7.2.1. Deberes generales de las entidades aseguradoras en el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria.

En el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria – con independencia de la modalidad – las entidades aseguradoras y el personal contratado para la colocación de estas operaciones deben actuar con los más altos estándares de prudencia, diligencia, transparencia, honestidad, lealtad, idoneidad y el profesionalismo exigibles a un experto en el manejo de productos para la generación de ingresos complementarios para las personas elegibles para este producto.

Artículo 2.31.7.2.2. Deberes especiales de las entidades aseguradoras en el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria.

1. Deber de información. Toda entidad aseguradora deberá adoptar las políticas, procesos y procedimientos idóneos para que la información dirigida a los clientes

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones.”

o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria – con independencia de la modalidad – sea suficiente, objetiva, oportuna, completa, imparcial y clara para la toma de decisiones en relación con la suscripción o modificación de una operación de renta vitalicia inmobiliaria. En el marco de este deber, de manera previa a la realización de una operación de renta vitalicia inmobiliaria, o la modificación de las condiciones de la misma, la entidad aseguradora deberá informar al cliente o potencial cliente por lo menos lo siguiente:

- i. La naturaleza jurídica de la operación de renta vitalicia inmobiliaria bajo la modalidad que se estaría contratando.
- ii. Las características generales del producto y los riesgos inherentes a la misma.
- iii. Las condiciones y obligaciones a las que quedaría obligado el cliente o potencial cliente en relación con el inmueble incluyendo la periodicidad en que se harán avalúos sobre la vivienda y las obligaciones asociadas a este proceso; los mantenimientos y reparaciones; y el momento en que se hace exigible la restitución del inmueble.
- iv. La totalidad de los costos, tarifas, y comisiones, sean estos ciertos o contingentes, que surgirán o podrán surgir en el marco de la operación de la renta vitalicia inmobiliaria. En particular, cuando se trate de la modalidad de renta inmobiliaria inmediata con posibilidad de retracto la entidad aseguradora deberá señalar el mayor costo entre los desembolsos recibidos y el repago requerido para resolver el contrato, así como una estimación de los costos de transferencia del inmueble.
- v. Una explicación de cualquier término o condición contractual material para el cliente o potencial cliente en relación con los contratos que serían suscritos en el marco de la operación de renta vitalicia inmobiliaria.
- vi. Los derechos y protecciones a los que tiene derecho como consumidor financiero.

La información que la entidad aseguradora entregue al cliente o potencial cliente de una operación de renta vitalicia inmobiliaria podrá entregarse por cualquier medio verificable, respetando en todo caso el deber de documentación establecido en este artículo.

La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá los criterios y directrices que las entidades aseguradoras deberán tener en cuenta al momento de suministrar la información prevista en el numeral 1 del presente artículo a los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria, para lo cual podrá establecer distinciones entre las modalidades que se pueden ofrecer para la operación.

2. Deber de documentación. En el marco de una operación de renta vitalicia inmobiliaria – con independencia de su modalidad – las entidades aseguradoras

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones.”

deberán documentar de manera oportuna y adecuada la información y asesoría entregada al cliente o potencial cliente de la operación. Dicha información deberá ponerse a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando ésta la solicite.

3. Deber de mejor resultado en la operación. En el marco de una operación de renta vitalicia inmobiliaria, o en la modificación de los términos de la misma, las entidades aseguradoras deberán velar por el mejor resultado posible para el cliente o el potencial cliente.
4. Deber de asesoría. La asesoría en el marco de las operaciones de renta vitalicia inmobiliaria – con independencia de su modalidad – únicamente puede ser desarrollada por las entidades aseguradoras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme a las reglas que disponen el funcionamiento de este producto, según lo dispuesto en el presente Título.

Para efectos de cumplir con este deber, las entidades aseguradoras deberán elaborar un perfil para el cliente o potencial cliente de una operación de renta vitalicia inmobiliaria, establecerán el perfil del producto correspondiente y entregarán la información requerida, siguiendo las reglas establecidas a continuación:

- i. Recomendación profesional. Las entidades aseguradoras deberán entregar a los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria (sea la originación o la modificación de ésta) una recomendación profesional en relación con la idoneidad del producto, tomando en consideración las características individuales y personales establecidas en el perfil del cliente, así como el perfil del producto.

La recomendación se deberá realizar de forma individual y personalizada, de forma tal que se dirija a un cliente debidamente identificado, tomando en consideración sus condiciones particulares.
- ii. Perfil del cliente. Las entidades aseguradoras deberán elaborar un perfil del cliente para cada uno de los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria, en el cual deberán evaluar su situación financiera, intereses y necesidades, a fin de determinar el perfil del producto más idóneo y conveniente para lograr el bienestar del cliente o potencial cliente. Para estos efectos, la entidad aseguradora deberá analizar como mínimo la información que el cliente o potencial cliente le suministre en relación con los siguientes aspectos:
 - a. Nivel y fuente de ingresos;
 - b. Estructura familiar y de potenciales herederos;
 - c. Objetivos buscados con la operación;
 - d. La edad y
 - e. La tolerancia al riesgo.

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones."

Es obligación de los clientes o potenciales clientes entregarle a la entidad aseguradora la información requerida para la elaboración del perfil del cliente.

La Superintendencia Financiera de Colombia podrá determinar los aspectos y elementos adicionales que se deben considerar para la elaboración del perfil del cliente en el marco de las operaciones de renta vitalicia inmobiliaria.

- iii. Perfil del producto. El perfil del producto es el resultado del análisis profesional que efectúe la entidad aseguradora en relación con la modalidad y los términos de la renta vitalicia inmobiliaria que más se adecúan al perfil del cliente interesado en suscribir la operación.

La Superintendencia Financiera de Colombia podrá determinar los aspectos y elementos adicionales que se deben considerar para la elaboración del perfil del producto en el marco de las operaciones de renta vitalicia inmobiliaria.

Artículo 4. Adiciónese un inciso al numeral 3.10 de artículo 2.31.3.1.2 el cual quedará así:

"Los bienes raíces localizados en territorio colombiano, serán admisibles siempre y cuando se trate de los activos descritos en el Título 7 del libro 31 de la parte 2 del presente decreto, relativos a renta vitalicia inmobiliaria."

Artículo 5. Adiciónese la Categoría IV al artículo 2.31.1.2.9 en los siguientes términos:

"Categoría-IV. Activos de riesgo inmobiliario. En esta categoría se clasificarán los siguientes activos:

1. Los activos descritos en el numeral 3.10 de artículo 2.31.3.1.2 ponderarán al 20% siempre y cuando se trate de los activos descritos en el Título 7 del libro 31 de la parte 2 del presente decreto, relativos a renta vitalicia inmobiliaria."

Artículo 6. Régimen de transición.

Las entidades aseguradoras podrán ofrecer este tipo de operaciones una vez la Superintendencia Financiera de Colombia expida las instrucciones necesarias según lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 7. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación, adiciona el Título 7 al Libro 31 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, se modifica el artículo 2.31.3.1.2 para adicionar un inciso al numeral 3.10 y se modifica el 2.31.1.2.9 para adicionar la Categoría IV, del Decreto 2555 de 2010.

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones."

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ