

**“EL AVALÚO INMOBILIARIO EN LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA (RVI)
EN EL MARCO DEL DECRETO 1398 DE OCTUBRE 26 DEL 2020, EN COLOMBIA”.**

RAÚL ANDRÉS PÁRRAGA GONZÁLEZ, ING. TOPOGRÁFICO

OCTAVIO VILLALBA SALGADO, CONTADOR

ÁLVARO SUÁREZ ZÚÑIGA, ARQUITECTO

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERIA

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2021



**“EL AVALÚO INMOBILIARIO EN LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA (RVI)
EN EL MARCO DEL DECRETO 1398 DE OCTUBRE 26 DEL 2020, EN COLOMBIA”.**

**RAÚL ANDRÉS PÁRRAGA GONZÁLEZ, ING. TOPOGRÁFICO
OCTAVIO VILLALBA SALGADO, CONTADOR
ÁLVARO SUÁREZ ZÚÑIGA, ARQUITECTO**

**DIRECTOR
ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL**

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN AVALÚOS**

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD DE INGENIERIA
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.**

2021

AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a nuestras familias por su invaluable acompañamiento, comprensión y sacrificio que supuso en tiempo y dedicación la cual nos exigió esta especialización durante un año atípico debido a la contingencia generada por el Covid-19, sin embargo, con la adaptación que nos exigió de forma individual a una educación virtual se puede ver la dedicación y compromiso cristalizado en este proyecto.

También queremos agradecer a nuestros profesores y compañeros por sus aportes y comentarios, a nuestro director de proyecto, Ingeniero Hernando Acuña Carvajal, y al docente Carlos Caicedo de la materia Metodología de la Investigación.

RESUMEN

Como estudiantes de la especialización de avalúos de la facultad de ingeniería de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas presentamos a su consideración y evaluación el proyecto de grado titulado, “El avalúo inmobiliario en la renta vitalicia inmobiliaria en el marco del decreto 1398 de octubre 26 del 2020, en Colombia”.

El tema del proyecto de grado surgió como consecuencia, Primero, de la decisión del gobierno colombiano de reglamentar “la hipoteca inversa y renta vitalicia inmobiliaria” en junio de 2020; Segundo, de la presentación del profesor de metodología de la investigación 2020-1 economista Carlos Caicedo del tema y, en particular, de la generalizada reacción de escepticismo, desconfianza y suspicacia tanto de los profesionales posgraduados de la especialización, como en general de la opinión pública, política y especializada; Tercero, de la conveniencia de conocer mecanismos dirigidos a favorecer o complementar el ingreso de los adultos mayores y la gestión del patrimonio familiar en Colombia; Cuarto, del conocimiento de la existencia de instrumentos semejantes, como el “leasing back” en Estados Unidos, o la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria en España; y Quinto, por ser un nuevo instrumento financiero que obliga desde su inicio o estructuración, seguimiento u operación, y hasta su cierre o liquidación a la realización exigible de encargos valuatorios inmobiliarios por profesionales.

La investigación que presentamos a continuación se ha desarrollado en tres etapas sucesivas:

Feb-Jun 2020: Formulación del proyecto de investigación en el primer semestre académico de 2020 con la asesoría y aprobación del profesor de metodología de la investigación, el cual tuvo como objeto de estudio específico el proyecto de acto administrativo de 2019 titulado “*La operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria en Colombia*”.

Ago-Sep 2020: El inicio del segundo semestre académico y tercer trimestre del 2020, con la dirección del profesor Hernando Acuña, en el cual con su dirección y revisión se consolidó el proyecto de grado, manteniendo como objeto de estudio el proyecto del 2019 titulado “*La operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria en Colombia*”; En el cual se realizó por parte del grupo de investigación el estudio del proyecto en cuestión, la identificación de caso en el exterior objeto de estudio así como la identificación de los artículos en Colombia.

Oct-Dic 2020: En este último cuarto trimestre se modifica la investigación en consecuencia que el Gobierno Nacional traslada el liderazgo del proyecto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al Ministerio de Hacienda Unidad de Activos Financieros y expide el 26 de octubre de 2020 el decreto 1398 titulado “Por el cual se modifica el decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones.”, y ordenó a la Superintendencia Financiera su reglamentación realizada mediante Circular Externa 036 de diciembre 14 de 2020 – Superintendencia financiera de Colombia “Instrucciones relacionadas con la operación de renta vitalicia inmobiliaria”. que habilita su entrada en vigencia. Ante la decisión del gobierno nacional de excluir el decreto el instrumento de la hipoteca inversa se modificó el objeto de la investigación inicial.

La RVI es, en Colombia, un nuevo instrumento financiero que conviene que los profesionales especializados en estudios valuatorios inmobiliarios conozcan pues su operación incluye la obligación de realizar avalúos inmobiliarios al inicio, durante el proceso o periódico y en la liquidación.

Palabras Clave:

Operación. Gestión financiera. Gestión inmobiliaria. Operadores. Liquidación.

Renta vitalicia. Renta vitalicia inmobiliaria. Cálculo de renta vitalicia inmobiliaria.



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS



Hipoteca. Hipoteca inversa. Prenda. Cálculo de potencial de crédito de la hipoteca inversa.

Avalúo inmobiliario. Avalúo Seguro Renta Básica Inmobiliaria. Avalúo hipotecario. Avalúo

hipotecario inverso en la constitución, operación y liquidación. Familia. Patrimonio familiar.

Herencia. Sucesión. Sucesores. Vida. Expectativa de vida. Muerte. Instrumento financiero,

financiamiento, liquidez.

Grupo ROA 2020

ABSTRACT

As students of the specialization of appraisals of the engineering faculty of the Francisco José de Caldas District University, we present for your consideration and evaluation the degree project entitled, "Real estate appraisal in real estate life annuity within the framework of Decree 1398 of October 26 2020, in Colombia ".

The subject of the degree project arose as a consequence, First, of the decision of the Colombian government to regulate "reverse mortgage and real estate life annuity" in June 2020; Second, of the presentation of the 2020-1 economist Carlos Caicedo research methodology professor on the subject and, in particular, of the generalized reaction of skepticism, mistrust and suspicion both of the postgraduate professionals of the specialization, and in general of opinion public, political and specialized; Third, of the convenience of knowing mechanisms aimed at favoring or complementing the income of the elderly and the management of family assets in Colombia; Fourth, the knowledge of the existence of similar instruments, such as "leasing back" in the United States, or the reverse mortgage and real estate life annuity in Spain; and Fifth, because it is a new financial instrument that requires from its inception or structuring, monitoring or operation, and until its closing or settlement, to the enforceable realization of real estate appraisal orders by professionals.

The research that we present below has been developed in three successive stages:

Feb-Jun 2020: Formulation of the research project in the first academic semester of 2020 with the advice and approval of the research methodology professor, whose specific object of study was the 2019 administrative act project entitled "*The operation of the reverse mortgage and the real estate life annuity in Colombia*".

Aug-Sep 2020: The beginning of the second academic semester and third trimester of 2020, under the direction of Professor Hernando Acuña, in which with his direction and revision the degree project was consolidated, keeping the 2019 project titled “*The operation of the reverse mortgage and the real estate life annuity in Colombia*”; In which the research group carried out the study of the project in question, the identification of the case abroad under study as well as the identification of the articles in Colombia.

Oct-Dec 2020: In this last fourth quarter the investigation is modified as a result that the National Government transfers the leadership of the project from the Ministry of Housing, City and Territory to the Ministry of Finance Financial Assets Unit and issues on October 26, 2020 the Decree 1398 entitled "By which Decree 2555 of 2010 is modified in relation to the operating conditions of the real estate life annuity and other provisions are issued.", and ordered the Financial Superintendency to regulate it through External Circular 036 of December 14 of 2020 - Financial Superintendency of Colombia "Instructions related to the operation of real estate annuity". that enables its entry into force. Given the decision of the national government to exclude the decree, the reverse mortgage instrument, the object of the initial investigation was modified.

The RVI is, in Colombia, a new financial instrument that professionals specialized in real estate appraisal studies should be aware of because its operation includes the obligation to carry out real estate appraisals at the beginning, during the process or periodically and in the liquidation.

Keywords:

Operation. Financial management. Real estate management. Operators. Settlement.

Annuity. Real estate life income. Calculation of real estate life annuity.

Mortgage. Reverse mortgage. Garment. Reverse Mortgage Credit Potential Calculation.



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS



Real estate appraisal. Real Estate Basic Income Insurance Appraisal. Mortgage appraisal.

Reverse mortgage appraisal in the constitution, operation and liquidation. Family. Familiar

patrimony. Heritage. Succession. Successors. Lifetime. Life expectancy. Death. Financial

instrument, financing, liquidity.

ROA Group 2020

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	1
2	OBJETIVOS	3
2.1	Objetivo General	3
2.2	Objetivos Específicos	3
3	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
4	JUSTIFICACIÓN	5
5	MARCO DE REFERENCIA	7
5.1	Marco Legal	7
5.2	Marco teórico:	8
6	METODOLOGÍA Y DESARROLLO.....	9
6.1	Variables de estudio	9
6.1.1	Variable independiente:	9
6.1.2	Variables dependientes:	9
6.2	Fuentes consultadas primarias y secundarias	9
6.2.1	Fuentes primarias:	9
6.2.2	Fuentes secundarias:	10
6.3	Consulta y análisis descriptivo de fuentes primarias específicas:	10
6.3.1	Antecedentes al Decreto 1398 de octubre 26 de 2020:.....	10
6.4	Documento Técnico de Soporte URF del proyecto de decreto 1398 de 2020.	12

6.5	Decreto 1398 del 26 de octubre de 2020 – Renta Vitalicia inmobiliaria (RVI).....	14
6.5.1	La Renta vitalicia inmobiliaria - RVI.	14
6.6	El avalúo en la operación de la Renta vitalicia inmobiliaria - RVI.....	16
6.6.1	Avalúo Inicial para establecer el contrato RVI.....	16
6.6.2	Avalúos Periódicos dentro del contrato RVI	16
6.7	Consulta y análisis descriptivo de casos comparables fuera de Colombia en materia de hipoteca inversa y/o renta vitalicia inmobiliaria.....	17
6.8	El avalúo inmobiliario, variable fundamental de la Renta Vitalicia Inmobiliaria	18
6.9	Consulta y análisis de artículos especializados con énfasis en el decreto 1398/2020 de operación de la renta vitalicia inmobiliaria.....	20
6.10	Estudio y evaluación de un caso aplicado y el avalúo derivado.....	25
7	RESULTADOS DEL PROYECTO DE GRADO “EL AVALUO EN LA RVI”	29
7.1	Descripción del instrumento:	29
7.2	Otros instrumentos y casos comparables.	29
7.3	Del estudio aplicado en esta investigación.....	29
7.3.1	A nivel de la estructuración de la operación de una RVI en Propiedad Horizontal.	
	31	
7.4	Del avalúo inmobiliario en la RVI.	32
8	CONCLUSIONES	33
9	RECOMENDACIONES.....	35



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS



10	BIBLIOGRAFÍA	37
11	ANEXOS	38
11.1	Avalúo Apto 1001 Av. – Cl. 62.....	38
11.2	Decretos y Circular Externa expedidas a la fecha por el gobierno nacional.	38

1 INTRODUCCIÓN

A la fecha julio de 2020, la hipoteca inversa inmobiliaria se presentó como un instrumento financiero nuevo y por reglamentar en Colombia anunciado públicamente por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio Jonathan Malagón en medios radiales, televisivos e impresos.

El proyecto de decreto y la memoria justificativa fue publicado en el portal del MVCT con fecha de agosto 20 de 2019 con título “la operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria” y será adopta legalmente mediante decreto oficial, debidamente firmado y publicado en el diario oficial.

El anuncio o pre-lanzamiento gubernamental en mayo de 2020 de la decisión de legislar “la hipoteca inversa” hizo parte de un proceso político y de opinión pública que buscó identificar las reacciones de la opinión pública y especializada antes de realizar la redacción final del acto administrativo, que sucedió solo hasta octubre 26 de 2020.

En general, las reacciones se dieron en un ambiente de desconocimiento conceptual, técnico y jurídico de significado, alcance, procedimientos, etc., de lo que podría ser una figura jurídica y financiera de interés público pues impacta la transmisión patrimonial; el préstamo hipotecario de inmuebles frecuentemente patrimonio familiar o sociedad conyugal, o la garantía vitalicia de vivienda de los miembros del grupo familiar.

Por ésta razón y la presencia del avalúo como el componente técnico a dirimir entre el operador y quien solicite su aplicación nos propusimos centrar el estudio de grado en el conocimiento “objetivo” de los actos administrativos y de los documentos técnicos de soporte oficiales a fin de conocer de primera mano y de manera sistemática el contenido y alcance de los proyectos de

decreto y del decreto 1398 que finalmente expidió el gobierno nacional el 26 de octubre del 2020 y cuya reglamentación está en desarrollo con plazo de diciembre del 2020.

Con excepción de los especialistas financieros, el instrumento es desconocido en particular por quienes estamos llamados a participar en el diseño, operación y liquidación de cada caso puntual como somos los profesionales de la arquitectura, ingeniería, derecho, contadores o administradores, especialistas en avalúos inmobiliarios y/o gestión inmobiliaria. De su conocimiento dependerá su operación, utilización, prestigio, etc.

Con esta base, orientar o desarrollar el ejercicio del profesional especialista de avalúos inmobiliarios en la estructuración, pre-operación, operación y post-operación de “la renta vitalicia inmobiliaria” y la gestión de las hipotecas inversas entre particulares.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Conocer sistemáticamente el instrumento financiero denominado Renta Vitalicia Inmobiliaria con base en el Decreto Nacional 1398 de octubre 26 de 2020 y la Circular Externa 036 de la Superintendencia financiera de diciembre 2020 a fin de determinar el perfil y alcance del avalúo inmobiliario decretado.

2.2 Objetivos Específicos

- Estudiar y describir el contenido de los decretos 2555 de 2010, 1398 de 2020 y la CE 036 de 2020 que regulan la definición, objetivos, metodología y alcances.
- Analizar la hipoteca inversa - RVI con un estudio de caso español como referente en el caso colombiano.
- Reconocer las ventajas y/o desventajas de la renta vitalicia inmobiliaria expedida en el decreto.
- Realizar una simulación en el marco de la regulación vigente a la fecha de este proyecto de grado en un caso específico PH en la ciudad de Bogotá.
- Identificar y describir el avalúo y las exigencias profesionales al especialista de avalúos durante el proceso.
- Derivar conclusiones, identificar instrumentos a desarrollar y recomendaciones para el ejercicio profesional de un especialista en avalúos.

3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ante los anuncios realizados por el gobierno nacional de iniciar con el instrumento financiero de Renta Vitalicia Inmobiliaria usado ya en otros países, ha suscitado la corriente generada por la opinión la cual se basa en la desinformación y desentendimiento de este instrumento de financiamiento como fuente económica para muchas personas que en Colombia poseen bienes inmuebles pero que a su vez carecen de un flujo constante de dinero por diversas causas (Falta de requisitos para completar una pensión de vejez), lo cual quita de privilegios a estos ciudadanos en un mundo tan capitalista como en el que se vive. Por lo anterior nos propusimos como interrogante principal de este proyecto conocer para opinar el marco de un instrumento financiero en el cual el evaluador debe resolver el problema de ignorancia y dar a conocer a la opinión pública.

¿Cuáles es el contenido, alcance específico, desarrollos de la decisión administrativa oficial del proyecto de decreto 1398 de octubre 21 de 2020 sobre la “operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria por el Gobierno de Colombia?; en donde se puede analizar también los siguientes interrogantes basados en la presente investigación.

¿Cómo define el proyecto o decreto la “hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria?

¿Cuáles (benchmarking) son casos comparables en el exterior de la HI y/o RVI?

¿Cuáles fueron las principales corrientes de opinión por expertos y actores de opinión?

¿Cuáles son las diferencias con máximo tres instrumentos similares en otros países?

¿Cómo prevé la participación de gestores, valuadores y usuarios en el ciclo de la operación?

¿Cuáles es el paso a paso para para el calculo de la mesada pensional basándose en lo definido por las autoridades para la renta vitalicia inmobiliaria?

4 JUSTIFICACIÓN

La Renta Vitalicia Inmobiliaria se justifica en Colombia en la limitadísima cobertura del sistema de pensiones (30%); en que el 70% de los “adultos mayores” son propietarios inmobiliarios, pero muchos viven en la pobreza “oculta” sin ingresos para una “vida digna”; y los cambio en las tendencias demográficas de hogares unifamiliares y/o sin herederos.

La RVI “es 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”, que tiene como “fuente de pago” la nuda propiedad de un buen inmueble.

Las únicas entidades autorizadas serían las aseguradoras de vida, que enfrenta a dos grandes riesgos: la “extra longevidad” del tomador, y el cambio del valor comercial del inmueble que sirve de “fuente de pago”.

El proyecto de decreto define (1) una Renta Vitalicia Inmediata, (2) una RV “temporal cierto con seguro previsional” y (3) la “posibilidad de retracto” por el asegurado.

Los avalúos son inicial y periódicos (trienal), todos realizados por un especialista RAA. El primero a cargo del asegurado, los demás a cargo de la aseguradora, junto con escrituración, cuotas extraordinarias e impuestos; además de informar, documentar, asesorar al posible asegurado sobre su “mayor y mejor opción”.

Hay cinco temas relevantes para la reglamentación y posterior operación:

1. El “riesgo moral” o de abandono del cuidado del bien por el asegurado;
2. La precisión en las cargas tributarias para las partes, aseguradora y asegurado;
3. Ampliar la posibilidad de invertir reservas en inmuebles RVI y disminuir el costo financiero vía “la ponderación por debajo del 20% del riesgo de activos inmobiliarios”;

4. Trasladar al asegurado el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos y avalúos periódicos por inciertos para la aseguradora;
5. Crear en la clasificación de la seguridad social una figura específica de RVI o “adscribir al ramo de las rentas voluntarias”.

Finalmente, el autor informa que “la industria aseguradora” participó en la redacción del decreto 1378/2020, comparte su contenido, y propone acompañar la reglamentación de la RVI por la Superintendencia Financiera de Colombia, pues lo considera beneficioso como afirma, sucede en Canadá, Australia y Estados Unidos.

5 MARCO DE REFERENCIA

Para el desarrollo de este proyecto se tuvo en cuenta como marco legal el que se relaciona a continuación, dicho esto se expondrán fragmentos tomados de dichos decretos nacional.

5.1 Marco Legal

Constitución Nacional artículo 189 numeral 11

“Numeral 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.”

Decreto 1063 de 1993

“Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración.”

Decreto 2555 de 2010

“Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.”

Ley 1673 de 2013

“Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Ley del evaluador”

Decreto 1398 de 2020

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

Circular Externa 036 de 2020 – Superintendencia financiera de Colombia

“Instrucciones relacionadas con la operación de renta vitalicia inmobiliaria”.

Los anteriores decretos son anexados en original adjuntos al tomo.

5.2 Marco teórico:

Esta investigación se propone estudiar la denominada “hipoteca inversa y renta vitalicia inmobiliaria” como un instrumento financiero y de reproducción del capital financiero, de reproducción y transmisión del patrimonio familiar (herencia), durante el ciclo de vida del grupo familiar durante la operación del instrumento desde estructuración hasta su liquidación.

Enfoques y/o autores que expliquen el comportamiento de las entidades financieras ante la situación de crédito a personas mayores de 65 años, propietarios, con o sin grupo familiar; y el comportamiento mercantil inmobiliario urbano para las personas mayores.

El estudio de este instrumento financiero y de su aplicación se enmarca en la comprensión que los bienes inmuebles están en un entorno social, económico y normativo dinámico de allí la importancia del conocimiento de las políticas de suelo en cada caso específico, de las tendencias sociológicas que rodea a todo inmuebles, por la incidencia que esta dinámica puede afectar el comportamiento del valor y depreciación del inmueble durante el proceso de vigencia de este “contrato de seguro” hasta el fallecimiento del rentista o de sus beneficiarios”

En su momento, dado que la Renta Vitalicia Inmobiliaria interesa directamente el patrimonio familiar, este proyecto de grado asume como referencia los valores, reglas y comportamientos que regulan la herencia en el contexto cultural colombiano.

6 METODOLOGÍA Y DESARROLLO

La metodología estudiada desde el proyecto de investigación, pero muy particularmente acordada con la dirección del proyecto de grado es la que se ha aplicado, la cual responde al tipo de estudios descriptivos y analíticos, orientados a conocer con precisión y rigor; y verificar su operación mediante un estudio de caso que implique la realización de un avalúo inmobiliario como corresponde a un proyecto de grado de la especialización en avalúos.

6.1 Variables de estudio

6.1.1 Variable independiente:

- El acto o actos administrativos públicos que en Colombia a octubre 20 del 2020 regulan “la operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria”.

6.1.2 Variables dependientes:

- El proceso pre-operacional, operacional y post-operacional de “un proyecto de hipoteca inversa y de renta vitalicia inmobiliaria”.
- La experiencia extranjera en casos asimilables o muy semejantes.
- La opinión especializada.

6.2 Fuentes consultadas primarias y secundarias

6.2.1 Fuentes primarias:

- Diario oficial de Colombia.
- Ministerio de la vivienda, ciudad y territorio de Colombia
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Unidad de Asuntos Financieros.

- Documentación legal, urbana y arquitectónica del inmueble PH 1002 Edificio Córdoba.

6.2.2 Fuentes secundarias:

- Documentos técnicos de soporte de los proyectos de decreto 2019 de Ministerio de Vivienda y del decreto 1398 de 2020 de Ministerio de Hacienda.
- Documentos de divulgación de casos internacionales consultados.
- Artículos especializados publicados por centros de investigación, periódicos especializados y expertos del sector.
- Cider, Universidad de los Andes
- Federación de Aseguradores Colombianos FASECOLDA
- Periódico económico Portafolio.
- Periódico El Tiempo, sección económica.
- Portales inmobiliarios para estudio de mercado.

6.3 Consulta y análisis descriptivo de fuentes primarias específicas:

6.3.1 Antecedentes al Decreto 1398 de octubre 26 de 2020:

En Colombia, en agosto de 2019 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, publicó un documento cuyo objetivo fue reglamentar condiciones de la operación de hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria. En este documento expuso las razones por las cuales era conveniente y necesario el desarrollo y reglamentación de instrumentos financiero y necesario como la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria, como instrumentos por los cuales los hogares propietarios de la tercera edad utilicen el capital de sus viviendas para generar ingresos, permaneciendo en sus viviendas hasta el fallecimiento.

El proyecto 2019 de Decreto realizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se titulaba “Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria” y en su desarrollo precisaba:

La Hipoteca Inversa se definía como una operación a través del cual se otorgaba un préstamo al propietario de un bien inmueble y garantizando el cumplimiento de la obligación mediante la constitución de una hipoteca. La renta podría darse como vitalicia, temporal o de única disposición. La tasación de la operación tendría variables como avalúo, edad y modalidad de la hipoteca inversa seleccionada. El pago de este préstamo sólo se haría exigible al momento de fallecimiento de quien constituyó la garantía real. La edad mínima planteada era de 65 años. Igualmente se planteaba la realización de un avalúo y realización de avalúos periódicos pactados.

Igualmente definía que un préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa puede darse en las clases de renta vitalicia temporal o renta vitalicia de única disposición, según sea la voluntad de las partes contractuales. Para la tasación del valor de la renta se utilizaran como variables, entre otras: el avalúo de la vivienda, la edad de los solicitantes del producto y la modalidad de hipoteca inversa seleccionada.

La Renta Vitalicia Inmobiliaria se definía como un contrato aleatorio en el cual se otorgaba una renta periódica en vida a cambio de un precio de capital, representado en la transferencia del título de propiedad de un bien inmueble. Se planteaba igualmente que las instituciones acreedoras podrías ser aseguradoras, fondos de pensiones, fondos de inversión colectivas, fondos de capital privado, inversionistas privados y cualquier particular que pudiese celebrar contratos de renta

vitalicia. Se requería la transferencia del inmueble mediante escritura registrada en la oficina de instrumentos públicos. Al igual que la hipoteca inversa la edad mínima era de 65 años y realización de un avalúo inicial.

El proyecto 2019 de decreto establecía que la renta podría ser constante o escalonada, así:

RVI constante al reconocimiento de una renta periódica fija mediante una distribución periódica del capital. RVI escalonada al reconocimiento de una renta periódica variable, con un pago de mayor proporción del capital los primeros años y luego en mensualmente según se acuerde.

El proyecto 2019 de decreto precisaba que la Autorreguladora Nacional de Avaluadores establecería los parámetros a seguir los evaluadores; que los avalúos que deberían ser periódicos; y que en ninguna circunstancia la renta vitalicia tasada y pactada podía disminuir.

6.4 Documento Técnico de Soporte URF del proyecto de decreto 1398 de 2020.

En agosto de 2020 la Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera - URF, emitió un documento técnico que soporta la expedición del posterior Decreto 1398.

En este documento técnico, solamente se refirió y desarrolló el instrumento de Renta Vitalicia inmobiliaria, la cual sería ofrecida exclusivamente por las compañías aseguradoras de vida, en las siguientes modalidades:

- Renta Vitalicia con seguro: Hogar acuerda un pago mensual basado en el avalúo inicial, además adquiere un seguro que garantice una renta vitalicia.

- Renta Vitalicia Inmobiliaria: El hogar realiza la transferencia del bien inmueble al inicio de la operación, el prestamista asume el riesgo de esperanza de vida y no el hogar.
- Renta Mensual: Una vez realizada la valoración de la vivienda y definido el valor principal, el hogar decide dividir este valor en desembolsos durante un periodo fijo de tiempo.
- Renta única: Hogar recibe un único desembolso que corresponde a un porcentaje del avalúo.

En cuanto a los avalúos, el documento técnico de la URF propone una serie de reglas en la operación de la Renta Vitalicia inmobiliaria, para que la información sea cierta, suficiente y oportuna, y contar con un avalúo objetivo. Se propone que el evaluador esté inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) según lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, el evaluador deberá ser miembro de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) y que el evaluador o la entidad no puede estar vinculada o relacionada con la entidad aseguradora de vida.

La siguiente tabla muestra el resumen la propuesta sobre quien debe asumir el valor y objetivo del avalúo:

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

Igualmente, el Documento Técnico de Soporte plantea la posibilidad que, en el marco de la estructuración de la operación de la Renta Vitalicia Inmobiliaria, el cliente o asegurado, pueda aportar un avalúo inmobiliario no superior a seis meses. También planteaba que el cliente si no está de acuerdo con el avalúo practicado pueda presentar tres ventas practicadas no superior a seis meses de inmuebles similares, teniendo en cuenta antigüedad, estado de conservación, tamaño y ubicación geográfica.

6.5 Decreto 1398 del 26 de octubre de 2020 – Renta Vitalicia inmobiliaria (RVI)

El 26 de octubre de 2020 el gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, expidió el Decreto 1398 de 2020, el cual adiciono al Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con la renta vitalicia inmobiliaria. El Ministerio argumentó este Decreto, teniendo en cuenta entre otras razones, que similares productos financieros se han utilizado en otros países para generar ingresos adicionales a propietarios de bienes inmuebles.

6.5.1 La Renta vitalicia inmobiliaria - RVI.

Concepto

El producto financiero regulado por el Decreto se denomina Renta Vitalicia Inmobiliaria y está a cargo por las compañías aseguradoras de vida, en la cual el principio básico es otorgar una renta periódica a cambio de la transferencia de la nuda propiedad (Propiedad despojada del derecho de goce en vista que se ha entregado a una persona distinta del dueño, que se convierte en nudo propietario) del inmueble a la compañía aseguradora.

Clases de Renta Vitalicia Inmobiliaria

1. Renta Vitalicia Inmobiliaria inmediata: Se define como un contrato de seguro, en la cual hay un pago periódico mensual, hasta la muerte del tomador o el de los beneficiarios y que comienza con una prima única, que se paga al inicio del contrato.
2. Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida: Definido como un pago periódico mensual a partir de un tiempo diferido, hasta la muerte del tomador o el de los beneficiarios y que comienza con una prima única.

Retracto

En cualquier caso, la compañía aseguradora de vida debe ofrecer al tomador la posibilidad de retracto a cambio de ciertos pagos como rentas ya erogadas, impuestos asociados al inmueble, entre otros.

Reglamentación

Principales aspectos del funcionamiento de la Renta Vitalicia Inmobiliaria

1. El propietario del inmueble debe transferirlo a cambio de una renta vitalicia
2. La renta se determina por el valor del inmueble y la edad de los beneficiarios
3. El uso del inmueble se hará hasta la muerte del último beneficiario
4. Los beneficiarios deben cancelar los gastos de servicios públicos y administración; la aseguradora cuotas extraordinarias de administración, gastos de notariado y registros correspondientes a la transferencia, impuestos del inmueble, retención en la fuente.

Deberes de las Compañías Aseguradoras

1. Deber de información: informar al cliente o potenciales, toda la información relacionada con la operación de la renta vitalicia inmobiliaria, en cuanto naturaleza jurídica, características generales, riesgos inherentes, condiciones y obligaciones del cliente,

totalidad de los costos, tarifas y comisiones que surjan en el marco de la operación, así como los costos asociados al retracto, derechos y protecciones como consumidor financiero y características del retracto

2. Deber de documentación: Documentar toda la transacción e informar a la Superfinanciera
3. Deber de mejor resultado de la operación: buscar el mejor acuerdo económico para el cliente
4. Deber de asesoría: realizado únicamente por las compañías aseguradoras

6.6 El avalúo en la operación de la Renta vitalicia inmobiliaria - RVI.

6.6.1 Avalúo Inicial para establecer el contrato RVI

Para realizar la renta vitalicia el inmueble deberá contar con un avalúo inicial realizado por un evaluador con certificación RAA (Registro Abierto de Evaluadores) a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. El monto del avalúo es la base para el cálculo de la renta vitalicia
2. Se podrá utilizar un avalúo con menos de 6 meses de realizado
3. Antigüedad
4. Estado de conservación
5. Área privada
6. Localización

6.6.2 Avalúos Periódicos dentro del contrato RVI

La aseguradora realizará cada 3 años avalúos para efectos financieros y tributarios. Estos no podrán ser realizados por personas naturales o jurídicas relacionadas con la aseguradora ni con el tomador o beneficiario de la renta vitalicia.

Este decreto define las líneas generales de la operación de la renta vitalicia inmobiliaria y ordena también que con un plazo de 45 días calendario la Superintendencia Financiera de Colombia publique la reglamentación (Art.4). La Superinfinanciera expidió la circular el 14 de diciembre del 2020 la Circular Externa 036 de 2020 “Instrucciones relacionadas con la operación de renta vitalicia inmobiliaria”, que no contiene instrucciones o desarrollos relacionados sobre el avalúo en la operación de la renta vitalicia inmobiliaria.

6.7 Consulta y análisis descriptivo de casos comparables fuera de Colombia en materia de hipoteca inversa y/o renta vitalicia inmobiliaria

Según el Ministerio de Vivienda de Colombia, “el instrumento de hipoteca inversa no es nuevo y se ha venido implementando paulatinamente en distintas regiones del mundo. Los países anglosajones fueron pioneros con regulaciones implementadas durante los años 80: Estados Unidos en 1984, Australia y Canadá en 1986 y Reino Unido en 1987.

Más adelante, a principios del siglo XXI, las entidades financieras de algunos países asiáticos incorporaron la hipoteca inversa dentro de sus portafolios, y fue así como Japón en 2002, Corea del Sur en 2007 y Hong Kong en 2011 regularon este producto.

Recientemente, tres países iberoamericanos han regulado el instrumento: España en 2007, México en 2016 y Perú en 2018.”

Se ha seleccionado el caso de la hipoteca inversa y renta vitalicia inmobiliaria en varios países, particularmente en el tema de los avalúos inmobiliarios, que se presenta a continuación.

6.8 El avalúo inmobiliario, variable fundamental de la Renta Vitalicia Inmobiliaria

En cuanto al avalúo menciona que es la variable fundamental, ya que es la base para el cálculo de la renta. Así mismo se analizan varios elementos como son, quién asume los gastos del avalúo y quienes deben practicarlo.

El análisis expone cómo es la operatividad de los avalúos en la HI o en la RVI así:

- En Estados Unidos el avalúo es coordinado y mediado por Compañías de Gestión de Avalúos (AMC), siendo estas el puente de comunicación entre los avaluadores y los propietarios, y recibiendo estas el valor del avalúo. Igualmente, el evaluador no tiene contacto con la entidad prestamista.
- En el Reino Unido el avalúo lo realiza una entidad independiente al solicitante y la entidad, y el evaluador debe pertenecer al Royal Institute of Chartered Surveyors, siendo el pago asumido por el interesado.
- En Nueva Zelandia el avalúo debe realizarse cada tres años permitiendo así que el inmueble este actualizado en materia financiera.
- En España el avalúo debe ser realizado por entidades registradas en el Banco de España y sólo se realiza una vez.
- En Japón dependiendo de la entidad los avalúos se realizan con periodicidad anual, o cada tres años, o cuando a juicio de la entidad considere que las condiciones del mercado inmobiliario hayan cambiado o sólo al inicio de la operación.
- En el caso de Perú los evaluadores deben estar inscritos en alguna entidad debidamente reconocida de evaluadores como el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV) y se requiere un avalúo al inicio de la operación y son asumidos por el cliente.

- En Ciudad de México (único Estado de México, que ha reglamentado la Hipoteca Inversa) los avalúos los realiza la entidad con una periodicidad de dos años.

En la siguiente tabla se muestra las características del avalúo del inmueble en casos internacionales de instrumentos semejantes de RVI:

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 Institutions of Chartered Surveyors y registrado en Valuer Registrarion Scheme	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

6.9 Consulta y análisis de artículos especializados con énfasis en el decreto 1398/2020 de operación de la renta vitalicia inmobiliaria.

Artículo 1:

“Hipoteca inversa, otro mecanismo reproductor de las desigualdades”¹

09/08/2020

Angélica Camargo Sierra egresada del Cider de la Universidad de los Andes e investigadora de la Facultad de Ciencias Sociales y Humanas de la Universidad Externado de Colombia

ap.camargo@uniandes.edu.co

En su momento la investigadora y autora afirmó:

La hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria tal como están proyectados por el gobierno nacional de Colombia contribuyen a consolidar al sector con más capital a expensas del sector de menor capital, en particular de menor liquidez en la edad mayor.

La hipoteca inversa “es un préstamo con garantía inmobiliaria, en la cual “el propietario puede quedarse vivienda en la casa hasta el final de sus días”.

Que, si bien se ofrece como una solución para la falta de ingresos pensionales u otros de las personas mayores, lo hace con alto riesgo financiero y en una relación asimétrica y de vulnerabilidad por parte del prestados y a favor del prestamista, el sector financiero.

Que, al interesar el patrimonio familiar, desfavorece la movilidad social intergeneracional vía la herencia de vivienda de padres a hijos en los sectores pobres.

¹ <https://cider.uniandes.edu.co/es/noticia/hipoteca-inversa-mecanismo-reproductor-desigualdades-agosto-20>

Que, al dirigirse a mayores de 65, para el sector inmobiliario puede ser un mecanismo de compra de activos inmobiliarios en áreas consolidadas y/o de renovación en suelo.

La explicación de su baja utilización en USA se explica por “cultura de la herencia, aversión al endeudamiento, altos costos de formalización y en seguros riesgos financieros, y complejidad del instrumento.

La renta vitalicia inmobiliaria “es una venta, a cambio de una renta vitalicia y un usufructo también vitalicio”.

Dado que estos instrumentos están dirigidos a los mayores de edad, la RVI se convierte en una compra anticipada con transferencia del dominio al inicio, sin posibilidad en caso de muerte temprana, para quienes hubiesen podido ser sus posibles herederos

Y concluye definiéndoles como “mecanismos regresivos y reproductor de desigualdades, basada en la transferencia de activos al sector financiero e inmobiliario a costa del empobrecimiento de los más viejo”.

Para concluir, la autora propone, ¿Cómo podría ser un mecanismo redistributivo?

“Talvez lo sería, si fuera en lo esencial operado por el Estado. Así funciona en Corea del Sur articulado además con la política de vivienda. Incluso en Estados Unidos, el 90% de las hipotecas inversas se han pactado bajo un programa con un seguro estatal de la Administración Federal de Vivienda.

En nuestro caso, el instrumento podría ser operado por el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), pactando el negocio en condiciones justas, incluso puede funcionar en articulación con Colpensiones para que los beneficiarios de las ganancias derivadas sean los afiliados y se pueda mejorar las condiciones pensionales a más personas. Además, los inmuebles que se reciban en dación en pago, podrían venderse a precios muy económicos a los ahorradores del FNA, o en

cualquier caso articularse a la política de vivienda social. Así no se transferiría más riqueza a los más ricos, sino que se desarrollaría un mecanismo justo de mejora de las condiciones pensionales con los activos, y en un sistema articulado de solidaridad pensional y de vivienda social.

Artículo 2:

La renta vitalicia inmobiliaria sienta sus bases en Colombia

16/07/2020

Mario Cruz, Federación de Aseguradores Colombianos Fasecolda

Director de las Cámaras técnicas de Seguridad Social, Vida y Personas Fasecolda

Palabras clave: Renta vitalicia inmobiliaria, Vivienda, Adulto mayor, Colombia, Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

“¿Qué es y cómo funcionará la renta vitalicia inmobiliaria?”

OCTUBRE 27 DE 2020 - 09:32 P. M.

El equipo editorial presenta la decisión del gobierno nacional contenida en el decreto 1538 de 2020 que amplía la competencia de las aseguradoras para ofrecer la renta vitalicia inmobiliaria dentro de su portafolio de servicios y productos.

En general, según los autores:

Lo que el gobierno buscaba con la hipoteca inversa, también se logra con la renta vitalicia inmobiliaria como es, “que los adultos mayores puedan acceder a un ingreso periódico adicional haciendo uso de su patrimonio”.

La renta vitalicia obliga a las aseguradoras al deber de informar adecuadamente al tomador, sobre las dos modalidades definidas, “que son:

- “Renta Vitalicia Inmobiliaria Inmediata’, la aseguradora se obliga a entregar el pago de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o del de sus beneficiarios.

- ‘Renta Temporal Cierta con Renta Vitalicia Diferida’, el contrato se divide en dos momentos. En el primero se define un monto para el pago de rentas por un periodo determinado. Cuando se cumpla el tiempo y el valor acordado, se procede a un pago mensual hasta el fallecimiento de los beneficiarios”.

Artículo 3:

“Implementación de la renta vitalicia inmobiliaria en Colombia”

05/11/2020

Daniel Rueda Restrepo, abogado de CMC Abogados.

A partir de la expedición del decreto 1398 de octubre 26 de 2020 para el cual la Renta Vitalicia Inmobiliaria es un “seguro”, define condiciones generales para que la Superfinanciera las reglamente o precise.

Presenta sus conclusiones como respuesta a las siguientes preguntas:

1. ¿Se implementa la hipoteca inversa?

No. Son dos instrumentos parecidos, pero no iguales; la RVI es “**un seguro**” y la Hipoteca Inversa es “**un crédito**”. El asegurado o tomador “paga la prima mediante la transferencia de la propiedad de un inmueble” a la aseguradora y ésta se obliga a entregar una renta periódica al asegurado o sus beneficiarios, no importa su edad, estrato o ingreso.

2. ¿Cuáles son las modalidades?

La (1) RVI INMEDIATA; y la (2) RVI CIERTA Y DIFERIDA. La primera es un contrato de seguro que garantiza un pago mensual hasta la muerte del asegurado o beneficiarios; y en el segundo tipo de contrato, se pacta y garantiza un período cierto y un pago mensual y si fallece antes, el saldo se transfiere al asegurado o a su masa sucesoral.

3. ¿Se puede ejercer el derecho de retracto?

Si. Es una posibilidad que solo puede ejercer el asegurado o tomador con el pago de las rentas recibidas y los gastos realizados por la aseguradora. Los herederos o beneficiarios no tienen la opción de recuperar el inmueble cuando el tomador fallezca.

4. ¿Quién se encarga del pago de impuestos y demás contribuciones?

La aseguradora asume (1) gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad; (2) el pago de los inmuebles derivados de la propiedad inmueble; (3) las cuotas extraordinarias de administración. A los asegurados les corresponde los servicios públicos y las cuotas ordinarias de administración.

Principales corrientes de opinión identificadas:

En general los expertos y especialistas reconocen, la condición de ahorro de los bienes inmuebles en especial el de la vivienda como patrimonio familiar, la existencia de propietarios inmobiliarios, en particular los de mayor edad, que podrían mejorar su ingreso y por ende su calidad de vida con la autorización de instrumentos como la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria; y aceptan que son modalidades con riesgo por los cambios que puedan darse en el valor del objeto de la operación y por la incertidumbre sobre la vigencia temporal de toda operación vitalicia.

Comparten que hay un riesgo, hay un patrimonio, hay una oportunidad de transferencia de riqueza en estas operaciones y pueden reconocerse dos grandes corrientes de opinión:

De una parte, quienes consideran que estos instrumentos podrían ser regulados con la participación de la banca pública y, de otra parte, quienes parten de la base o asumen que en Colombia esto corresponde a la banca privada.

Si bien ambos aceptan la condición reguladora del estado a través de sus gobiernos, unos proponen que el rol del regulador del estado sea de equidad y redistribución de oportunidades, de allí la

propuesta de una participación de la banca pública, mientras que en su mayoría los demás aceptan que el mercado es quien ha de ocuparse de esa asignación de oportunidad y distribución de riqueza que se operó tanto con la ya decretada “renta vitalicia inmobiliaria” como con la anterior “hipoteca inversa”.

También es posible inferir que, dada la reacción en la opinión pública y política de mediados del año 2020 en ambiente COVID19, el gobierno nacional de Colombia excluyó del decreto ministerial 1378 de 2020 el instrumento de la **hipoteca inversa** que transfiere el dominio con su valorización a la muerte del prestamista y la liquidación de la operación y, para darle vida legal y financiera al instrumento de **renta vitalicia inmobiliaria** menos redistributivo que transfiere el dominio y la futura valorización al inicio de la operación por el asegurado a la aseguradora y aplaza o delega a la Superfinanciera la fijación de los costos de intermediación y condiciones de operación.

6.10 Estudio y evaluación de un caso aplicado y el avalúo derivado.

Etapa 1: Estructuración. Avalúo inicial.

Es importante para el proyecto de investigación en desarrollo, precisar que la reglamentación del decreto 1398 de octubre 26 de 2020, fue expedida el 20 de diciembre del 2020 por la Superintendencia Financiera pero su desarrollo no permite la estructuración de un proceso RVI dado que delegó para su revisión y aval a las aseguradoras de vida el desarrollo específico de los procedimientos, definición de criterios y estimación de los costos directos e indirectos de la operación de la RVI.

En consecuencia, el estudio de un caso aplicado y los avalúos derivados solo podrá ser estudiado, simulado y evaluado con exactitud cuando sean oficiales y publicados los detalles de la operación

que propongan las operadoras es decir las aseguradoras de vida, los costos de la aseguradora y las precisiones sobre los métodos y realización de los avalúos.

Para subsanar esta indefinición y poder cumplir el objetivo del proyecto de grado planteado se seleccionó un caso en Bogotá, propietario e inmueble existentes, y sobre éste se realizó el estudio y evaluación mediante la aplicación de los parámetros de renta que a noviembre del 2020 vigentes en el mercado financiero de España para el producto Renta Vitalicia Inmobiliaria.

El caso escogido, con su consentimiento, es la propietaria Carolina Franco García del inmueble PH 1001 situado en la Calle 62 7-17 del barrio Chapinero, Bogotá, Colombia cuyos detalles pueden verse a continuación.

Estructuración, avalúo inicial RVI y evaluación.

Perfil del posible asegurado o tomador:

- POSIBLE TOMADOR: CAROLINA FRANCO GARCIA, propietaria.
- EDAD: 65 AÑOS

Perfil de la aseguradora

- ASEGURADORA: SURA COLOMBIA S.A.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Apartamento urbano en Propiedad Horizontal ubicado en el costado occidental del décimo piso del edificio, de un nivel, en buen estado de conservación, forma parte de la Copropiedad Edificio Córdoba que cuenta con todos los servicios urbanos a menos de 10 minutos y todos los domiciliarios, construida sobre un predio trapezoidal, esquinero, sobre la carrera Séptima, la vía simbólicamente más importante de la ciudad, en Chapinero al norte de Bogotá en el área del ya

aprobado en 2019 “Plan de renovación urbana del Orfebre” específicamente en la manzana de mayor inversión privada y frente al proyecto urbano público de espacio público y movilidad a realizarse antes del 2024 “La Séptima, el corredor verde”.

LOCALIZACIÓN y CARACTERIZACION DEL INMUBLE:

- Dirección catastral Calle 62 No. 7 - 16 Apartamento 10-01, Bogotá D.C. Col.
- Área: 134,5 M2, 1 Garaje, en Copropiedad Edificio Córdoba

AVALÚO COMERCIAL REALIZADO CON FINES RVI.

Para la estructuración del proyecto de Renta Básica Inmobiliaria con base en el bien inmueble y teniendo en cuenta que el propietario cumple con los requisitos personales definidos por el Decreto 1398/2020 se realizó el avalúo comercial por el método de comparación de mercado que forma parte integral de este documento pero que dada su extensión y peso digital se anexa al presente.

El resultado del avalúo para este bien inmueble en PH a diciembre de 2020 es de \$603.588.000 (SEISCIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/C)

Y el valor del arriendo para inmuebles similares, en diciembre de 2020, es de \$ 3.100.000 (TRES MILLONES CIEN MIL PESOS M/C).

De acuerdo a lo expuesto anteriormente en España para una mujer de 65 años y cuyo inmueble esté avaluado en €200.000, su renta mensual es de €255. Lo que porcentualmente equivaldría a un rendimiento del 0,1275%.

Aplicado ese porcentaje por analogía al caso colombiano sería:

$\$603.588.000 \times 0,1275\% = \769.575 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/C)

El anterior valor sería la renta mensual que recibiría la señora Carolina Franco, por los siguientes veinte años.

Ante este resultado tendríamos las siguientes interrogantes:

- La señora Franco tomaría la renta vitalicia por 770 mil pesos, haciendo usufructo de la nuda propiedad, ¿siendo que eventualmente podría arrendarlo por \$3.100.000?
- Si vende ese inmueble por el avalúo practicado de \$603.588.000 y coloca el dinero a una tasa efectiva anual del 8%, su rendimiento mensual sería de \$4.023.920; ¿la Sra. Franco realizaría la Renta Vitalicia por el valor mencionado anteriormente, manteniendo el usufructo de la nuda propiedad?

Etapas 2: Desarrollo. Avalúos periódicos.

Una estructuración completa, supondría estar en condiciones legales y técnicas de evaluar también los riesgos en el tiempo y analizar el comportamiento proyectado del valor del bien inmueble, según las expectativas de vida, supondría también poder precisar el valor legalmente autorizado para ser entregado como “prima” por la aseguradora al asegurado, conocer los detalles de los costos de intermediación máximos autorizados por la labor de la aseguradora y así poder estimar los desembolsos a realizar en cada modalidad, entre otras.

7 RESULTADOS DEL PROYECTO DE GRADO “EL AVALUO EN LA RVI”

En el desarrollo del proceso se obtuvieron los siguientes resultados que son parte integral de este documento final de proyecto de grado, así:

7.1 Descripción del instrumento:

El resultado principal obtenido y presentado en la descripción en detalle del instrumento denominado “Renta Vitalica Inmobiliaria” en Colombia vigente a partir de año 2020, su definición, objetivo, modalidades, operador, requisitos, dando así cumplimiento al objetivo general acordado.

7.2 Otros instrumentos y casos comparables.

Otros resultados del proceso también contenidos en este documento, son:

- la descripción del instrumento financiero de la “Hipoteca Inversa” proyectado, aun cuando no fue adoptado finalmente por el Gobierno Nacional.
- La identificación de caso comparables vigentes en el medio internacional, y el conocimiento específico del caso español de la Renta Vitalicia Inmobiliaria, en prioridad.

7.3 Del estudio aplicado en esta investigación.

Para determinar la Renta Vitalicia Inmobiliaria por parte de las aseguradoras, se debe tener en cuenta entre otros los siguientes factores:

- Valor del Avalúo del inmueble
- Costo del capital financiero requerido para el pago mensual
- Proyecciones urbanísticas del sector donde se ubica el inmueble
- Edad del inmueble
- Edad del beneficiario

- Impuestos asociados a la transacción de compra y venta
- Impuestos prediales
- Seguros
- Reparaciones Locativas
- Cuotas extraordinarias en caso de PH
- Condiciones del inmueble (Estado de conservación)
- Valor de avalúos periódicos
- Incremento anual de la RVI basado en Índice de Precios al consumidor y Salario Mínimo Legal vigente

Con base en el Decreto 1398/20 y la circular 036/21 de la Superintendencia Financiera de Colombia, realizamos una proyección del avalúo, caso de estudio, asumiendo determinantes, que hasta la fecha del presente documento no se han hecho públicas por parte de las Aseguradoras de Vida y Superintendencia Financiera, quienes son los encargados de determinar el paso a paso del ejercicio financiero de la Renta Vitalicia Inmobiliaria.



GrupoROA2020Avalúos

FORMATO AVALUO RENTA VITALICIA INMOBILIARIA
VERSION 1-1-2021

FECHA

Enero 20/21

INFORMACIÓN DEL BENEFICIARIO

BENEFICIARIO	Carolina Franco García
IDENTIFICACIÓN	C.C. 51'636.002
EDAD	65
SEXO	Femenino
DIRECCIÓN RESIDENCIA	Calle 62 No 7-16 Apartamento 10-01
CORREO ELECTRONICO	CFgarcia12@gmail.com
TELEFONOS	3156781421

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DIRECCIÓN	Calle 62 No 7-16 Apartamento 10-01
CIUDAD	Bogotá DC
ESTRATO	3
ÁREA PRIVADA	135.836 m2.
VETUSTEZ	40
BREVE DESCRIPCIÓN	Apartamento urbano en un nivel, ubicado en el décimo piso del edificio en buen estado de conservación, construido sobre un lote trapezoidal, esquinero, sobre la carrera Séptima, vía importante de la ciudad
MATRICULA INMOBILIARIA	50C-381148
PH	Edificio Córdoba PH

INFORMACION FINANCIERA

	Año 0	Año 3	Año 6	Año 9	Año 12	Año 15
AVALUO	603.588.000	739.421.000	905.822.000	1.109.670.000	1.359.393.000	1.665.315.000
RVI (0,1275%)	770.000	942.762	1.154.923	1.414.829	1.733.226	2.123.277
IMPUESTO PREDIAL	2.286.000	2.800.447	3.430.666	4.202.710	5.148.499	6.307.133
CUOTAS EXTRAORDINARIAS		5.000.000	6.000.000	7.000.000	8.000.000	9.000.000
REPARACIONES LOCATIVAS		10.000.000	15.000.000	20.000.000	25.000.000	30.000.000

7.3.1 A nivel de la estructuración de la operación de una RVI en Propiedad Horizontal.

Dada las restricciones y vacíos reglamentarios en Colombia a la fecha de enero 2021, y aplicando las condiciones proporcionales del caso español pudo determinarse la renta vitalicia inmobiliaria obtenible al 2020 para el asegurado en el caso de estudio PH sería de \$770.000 mensuales para el período 2020-2040, si las condiciones externas se mantuvieran estables.

7.4 Del avalúo inmobiliario en la RVI.

En este aspecto, el primer resultado es la identificación plena del carácter estructural y estratégico del avalúo inmobiliario en la estructuración y operación de la RVI por parte de las Aseguradoras de Vida en Colombia.

Un segundo resultado técnico es la identificación y descripción de las modalidades de avalúos requeridos, el de inicio y los avalúos periódicos, su periodicidad, el responsable de su realización durante la estructuración y la operación de la RVI.

Un tercer resultado profesional es la caracterización de los requisitos mínimos para ejercer como evaluador inmobiliario profesional en la operación de la RVI, como lo informa este documento.

8 CONCLUSIONES

Como conclusión principal, puede afirmarse que la hipótesis inicial que justificó desarrollar el proyecto de investigación en el primer semestre de la especialización y posteriormente desarrollarlo como proyecto de grado en el segundo semestre del 2020 para optar por el título de especialistas en avalúos es y fue acertada. Este proyecto de grado permitió conocer y presentar objetivamente un nuevo y específico producto financiero en el mercado inmobiliario colombiano de todo tipo de propiedad, para la generación de liquidez de las personas especialmente para adultos mayores como es la **Renta Vitalicia Inmobiliaria**, y su estudio permite concluir que el **Avalúo Inmobiliario** es la base técnica y económica para la estructuración, operación y liquidación del seguro de Renta Vitalicia Inmobiliaria.

- La Renta Vitalicia Inmobiliario en Colombia es un instrumento financiero para la generación de liquidez de personas propietarias de un inmueble durante períodos de vida extensos, mediante el traspaso del derecho de dominio, y manteniendo el disfrute del bien (propiedad nuda), su operación es asimilable a un seguro, y solo será operado por Entidades Aseguradoras de Vida registradas en la Superfinanciera y, que al 26 de enero del 2021 continúa en proceso de reglamentación específica.
- De acuerdo al contenido específico de lo regulado y vigente, no hay exclusión expresa de ningún tipo de inmueble, ni por su localización, uso, construcción, ni por las características civiles o étareas de su(s) propietario(s).
- Dado que la reglamentación específica está en desarrollo, no es posible aún en el caso estudiado y en general en cualquier caso en Colombia determinar o calcular una renta periódica, ya sea desde el punto de vista del tomador del seguro o RVI o de la entidad

aseguradora. Aún no es posible establecer su rentabilidad y viabilidad frente a otras opciones como el avalúo y venta inmobiliaria directa y gasto programado o, una hipoteca inmobiliaria o, un préstamo bancario con garantía, entre otras opciones.

- El Avalúo Inmobiliario es la base técnica y económica del diseño de la estructuración y operación de cualquier proyecto de RVI a iniciar por cualquier operador autorizado, debe ser independiente a las partes, pertenecer a una Empresa Reguladora de Avaluadores y estar registrado vigente en el Registro Avaluador Autorizado.
- Para los profesionales del avalúo la operación de la RVI dado que requiere avalúos inicial y periódicos es una demanda de servicios profesionales que exige a su vez un conocimiento más especializado y experto del comportamiento del ordenamiento territorial y las calidades de la arquitectura y la construcción donde se encuentre cada bienes inmueble RVI.

9 RECOMENDACIONES

Al gobierno y entidades competentes:

- Desarrollar la reglamentación específica que establezca indicadores mínimos a cumplir la estructuración del seguro RVI, en temas como, la renta periódica en particular los casos de personas mayores cuyo único patrimonio inmobiliario es la vivienda; el régimen y responsabilidades fiscales y tributarias de las partes durante su operación; los derechos y deberes de las partes en el mantenimiento para el buen uso y disfrute del bien inmueble por el asegurado, como la preservación del derecho de dominio y valor del bien inmueble.

A los profesionales del avalúo inmobiliario y operadoras entidades aseguradoras de vida.

- Incluir un mayor tiempo de alcance, análisis, especialidad y experiencia de la situación, antecedentes y tendencias del ordenamiento territorial, arquitectura y construcción, y consumo y oferta sociológica de inmobiliario, dado que es un “contrato de seguros” u operación financiera de mediano y largo plazo, del aquel que suele adelantarse en estudios valuatorios para operaciones inmobiliarias de corto plazo.
- Atender y profundizar con importancia en la calidad del análisis y el peso que se le otorgue en los avalúos inmobiliarios periódicos RVI al comportamiento en el tiempo de la valorización inmobiliaria versus la depreciación inmobiliaria, pues de este depende la evaluación al inicio de rentabilidad, viabilidad y conveniencia para las partes en el tiempo, en una operación que quiere durar 10 o más años.

A la Universidad Distrital Especialización de Avalúos.

- Se le recomienda dar continuidad a este proyecto de investigación cuando la reglamentación detallada y metodología avalada por el gobierno sea expedida, para poder realizar el objetivo y el estudio aplicado en casos en Colombia, tanto PH como No PH, en condiciones locales, superando las limitaciones del presente estudio que emplea indicadores y/o proyecciones de otros países.
- Desarrollar estudios e investigaciones que conduzca a lineamientos, métodos e indicadores para la valoración inmobiliaria de un bien en un mediano y largo plazo en el marco de la estructuración de un contrato como la RVI o la Hipoteca Inversa.
- Promover ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores y Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANVAL y promover la participación académicamente en la promoción ante el Gremio el conocimiento experto de los posgraduados de la Especialización de Avalúos de la Universidad Distrital con énfasis en particular en estas nuevas variantes del avalúo inmobiliario.

Grupo ROA AVALUOS 2020

Raúl Andrés Párraga González

Ingeniero Topográfico

Especialista en avalúos, U. Distrital FJC de Bogotá, COL.

Octavio Villalba Salgado

Contador Público, U. Externado de Colombia

Especialista en avalúos, U. Distrital FJC de Bogotá, COL.

Álvaro Suárez Zúñiga

Arquitecto U. Javeriana, COL. M.A. Gestion Habitat Urbain, U.Aix-Marseille, FRA.

Especialista en avalúos, U. Distrital FJC de Bogotá, COL. AVAL19247891 ANA.

10 BIBLIOGRAFÍA

- **Decreto 1063 de 1993 – Gobierno de Colombia**

“Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración.”

- **Decreto 2555 de 2010 – Gobierno de Colombia**

“Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.”

- **Ley 1673 de 2013 – Gobierno de Colombia**

“Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Ley del evaluador”

- **Decreto 1398 de 2020 – Gobierno de Colombia**

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

- **Circular Externa 036 de 2020 – Superintendencia financiera de Colombia**

11 ANEXOS

11.1 Avalúo Apto 1001 Av. – Cl. 62

Ver anexo en PDF.

11.2 Decretos y Circular Externa expedidas a la fecha por el gobierno nacional.

Ver anexo en PDF.