DECRETO 1398 DE 2020

(octubre 26)

D.O. 51.479, octubre 26 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.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política y los literales c), e). y f) del numeral 1 del artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero,

CONSIDERANDO:

Que en varios 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 renta vitalicia inmobiliaria.

Que en desarrollo de lo anterior le corresponde al Gobierno nacional establecer 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 compañías 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 tomador o tomadores, 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.

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 dentro del trámite del proyecto de decreto, se cumplió con el deber de publicidad conforme a lo establecido en el numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

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 número 013 del 2020.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

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

“TÍTULO 7

RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LA OPERACIÓN

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 las normas aplicables, otorgando una renta periódica a cambio del precio de la prima, representado en la transferencia de la nuda propiedad del inmueble por parte del tomador a la compañía aseguradora o el tercero que esta determine.

Para efectos del presente Título se entenderá como tomador el o los propietarios del inmueble quien o quienes transfieren lanuda propiedad; como los beneficiarios aquellos que se definan así 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, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.

2. Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida. Corresponde a un seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual 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 o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.

En el evento del fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato, durante el período de diferimiento cierto, se generará a favor del tomador o su masa sucesoral un pago único correspondiente al periodo de renta temporal cierta restante.

Parágrafo 1°. En todo caso la compañía aseguradora de vida deberá ofrecer al tomador la posibilidad de pactar una opción de retracto para las modalidades de renta vitalicia inmobiliaria descritas en el presente artículo, en cuyo caso el tomador deberá: 1. Pagar a la compañía aseguradora el valor de las rentas recibidas hasta la fecha, ajustadas a valor futuro a la tasa acordada en el contrato. 2. Pagar a la compañía aseguradora los gastos, impuestos y contribuciones que haya pagado la compañía aseguradora en calidad de nuda propietaria del inmueble, ajustadas anualmente a valor futuro con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), y 3. Pagar la totalidad de los costos asociados con la transferencia del dominio del inmueble transferido a título de prima. En ningún caso la tasa acordada para el ajuste de las rentas podrá superar la tasa máxima de interés para financiación de vivienda del Banco de la República.

Parágrafo 2°. La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá los términos y condiciones para el acceso a las dos clases de renta vitalicia inmobiliaria, así como los parámetros bajo los cuales se puede ejercer el retracto por parte de los tomadores.

Para tal efecto, las instrucciones que expida la Superintendencia Financiera de Colombia incluirán, entre otros aspectos, el período durante el cual el tomador podrá hacer uso de la opción de retracto, así como las condiciones para efectuar la adquisición de la nuda propiedad por parte del tomador, para lo cual se deberá preservar el equilibrio negocial entre las partes, en los términos de lo establecido en el Título I del Capítulo 5 de la Ley 1328 de 2009 y lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.31.7.2.1 del presente Decreto.

Parágrafo 3°. Las compañías aseguradoras de vida podrán ofrecer otras modalidades dé

renta vitalicia inmobiliaria, previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 2.31.7.1.3. Funcionamiento de la operación. La renta vitalicia inmobiliaria operará de la siguiente forma:

1. El tomador debe acreditar la propiedad del bien inmueble y transferir la nuda propiedad del mismo 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 beneficiarios. El avalúo del inmueble empleado deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 2.31.7.1.4.

3. Los tomadores deberán recibir, previo a la celebración del contrato de seguro, una asesoría en los términos del Capítulo 2 del presente Título.

4. Cuando el tomador esté conformado por más de un propietario, las partes podrán pactar el porcentaje de los flujos mensuales que corresponderá a cada uno de los beneficiarios definidos en el contrato por parte de cada tomador. En caso de que las partes no establezcan este porcentaje, se entenderá que a cada tomador le corresponderá determinar el porcentaje equivalente a la cuota parte que tenía sobre el bien inmueble que fue transferido.

5. Los tomadores o el beneficiario que estos determinen conservan el uso y el disfrute del bien inmueble hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato de seguro.

6. Para efectos del uso y goce del inmueble se seguirá lo establecido en el Código Civil para

los contratos de usufructo. Corresponde a los beneficiarios 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:

6.1. Los gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad.

6.2. Los impuestos derivados de la propiedad sobre el inmueble.

7. Para efectos de la retención en la fuente asociada a la transferencia de la nuda propiedad, la compañía aseguradora podrá pagar en nombre del tomador dicho concepto, en cuyo caso la compañía aseguradora podrá realizar los ajustes correspondientes en el valor de las rentas. En todo caso, se le deberá informar al tomador los impactos que tenga sobre el valor de las rentas.

8. 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 compañía aseguradora de vida podrá acordar cubrimientos adicionales con el tomador, tales como seguro funerario.

La Superintendencia Financiera de Colombia, mediante instrucciones, definirá las disposiciones asociadas a los elementos que deben considerar las compañías 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 avaluador

inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación, reconocida y autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio. Las reglas serán las siguientes:

1.1. El valor establecido en el avalúo comercial servirá para efectos de calcular el monto a disponer en la operación de renta vitalicia inmobiliaria.

1.2. En caso de existir un avalúo comercial 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 de que la compañía aseguradora considere que deba practicarse un nuevo avalúo, el costo deberá ser asumido por esta.

1.3. 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 (6) meses, que considera se deben tener en cuenta por el avaluador. Se requiere que el avaluador considere las ventas comparables presentadas y las utilice en su análisis o justifique por qué no pueden usarse como comparables. Se considerarán como ventas comparables aquellas que tengan en cuenta como mínimo los siguientes criterios:

1.3.1. Antigüedad.

1.3.2. Estado de conservación.

1.3.3. Tamaño del área privada.

1.3.4. Ubicación geográfica con respecto al bien inmueble con el que se desea suscribir la operación:

2. Avalúos periódicos. La compañía aseguradora deberá realizar avalúos comerciales periódicos del inmueble cada tres (3) años para efectos de actualizar los requerimientos

prudenciales que tratan los artículos 2.31.1.2.9 y 2.31.3.1.2 del presente decreto. El avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación, reconocida y autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio. El costo será asumido por la compañía aseguradora.

Parágrafo: En ningún caso los avalúos comerciales del bien inmueble podrán ser realizados por personas naturales o jurídicas relacionadas o vinculadas, directa o indirectamente, con la compañía aseguradora, el tomador o los beneficiarios establecidos en el contrato de seguro.

CAPÍTULO 2

DEBERES DE LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS DE VIDA

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

En el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria –con independencia de la modalidad– las compañías 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. En este contexto, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes deberes.

1. Deber de información. Toda compañía aseguradora deberá adoptar las políticas, procesos y procedimientos idóneos para que la información dirigida a los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria –con independencia de la modalidad– sea suficiente, objetiva, oportuna, completa, imparcial, clara y de fácil

comprensión 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 a la modificación de las condiciones de la misma, la compañía aseguradora deberá informar al cliente o potencial cliente por lo menos lo siguiente:

1.1. La naturaleza jurídica de la operación de renta vitalicia inmobiliaria bajo la modalidad que se estaría contratando.

1.2. Las características generales del producto y los riesgos inherentes a la misma.

1.3. 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.

1.4. 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 haya pactado la posibilidad de retracto la compañía aseguradora deberá señalar el mayor costo entre los desembolsos recibidos y el repago requerido para resolver el contrato de seguro, así como una estimación de los costos de transferencia del inmueble.

1.5. 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.

1.6. Los derechos y protecciones a los que tiene derecho como consumidor financiero.

1.7. La compañía aseguradora deberá explicar al cliente o potencial cliente de manera clara

y fácil de comprender el efecto que tendrá en las rentas derivadas de la operación el acordar una opción de retracto.

La información que la compañía 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 compañías 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 compañías aseguradoras deberán documentar de manera oportuna y adecuada la información y asesoría entregada al cliente o potencial cliente de la operación. Dicha información deberá ponerse a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando esta 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 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.

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 compañías aseguradoras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme a las reglas que dispone el funcionamiento de este producto, según lo dispuesto en el presente Título.

Para efectos de cumplir con este deber, las compañías 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:

4.1. Recomendación profesional. Las compañías aseguradoras deberán entregar a los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria –sea la originación o la modificación de esta– 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.

4.2. Perfil del cliente. Las compañías 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 compañía aseguradora deberá analizar como mínimo la información que el cliente o potencial cliente le suministre en relación con los siguientes aspectos:

4.2.1. Nivel y fuente de ingresos;

4.2.2. Estructura familiar y de potenciales herederos;

4.2.3. Objetivos buscados con la operación;

4.2.4. La edad de quienes vayan a tener la calidad de los beneficiarios y

4.2.5. La tolerancia al riesgo.

Es obligación de los clientes o potenciales clientes entregarle a la compañía 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.

4.3. Perfil del producto. El perfil del producto es el resultado del análisis profesional que efectúe la compañía 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, así como elementos que doten de transparencia a la operación de renta vitalicia inmobiliaria.

Artículo 2.31.7.2.2. Comercialización de la renta vitalicia inmobiliaria. Sin perjuicio de la exclusiva e indelegable responsabilidad de las compañías aseguradoras de brindar la asesoría, estas podrán suscribir convenios con los intermediarios de seguros que se encuentren sujetos a supervisión permanente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia para promover la contratación de la renta vitalicia inmobiliaria y administrar su relación con el cliente o potencial cliente."

Artículo 2°. Modifíquese el numeral 3.10 del artículo 2.31.3.1.2 del Decreto número 2555 de 2010, el cual quedará así:

"3.10. Bienes raíces productivos localizados en territorio colombiano. Los bienes serán admisibles siempre que no sean utilizados para el desarrollo del objeto social de la compañía aseguradora o la compañía de capitalización y siempre que las entidades vinculadas a la

compañía aseguradora o a la compañía de capitalización, de acuerdo con la definición de vinculado prevista en el artículo 2.31.3.1.12 del presente Decreto, no tengan condición alguna de titular de derechos reales sobre el activo objeto de la inversión. Al momento de llevar a cabo la inversión, la compañía aseguradora o la compañía de capitalización no podrá tener condición alguna de titular de derechos reales sobre el activo objeto de la inversión.

Los bienes raíces no productivos 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 la· renta vitalicia inmobiliaria. Para efectos de este numeral se entenderá que todo bien que sea transferido a la compañía aseguradora o al tercero que esta determine en virtud de las operaciones previstas en el Título 7 del Libro 31 de la Parte 2 del presente Decreto es un bien raíz no productivo durante la vigencia de la renta vitalicia inmobiliaria.

La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá las características, reglas y procedimientos a que deben sujetarse estas inversiones para ser admisibles, incluida la metodología de valoración de estos activos la cual deberá tener en cuenta, como mínimo, el avalúo comercial periódico del inmueble y un factor de ajuste por la iliquidez asociada al activo."

Artículo 3°. Adiciónese una categoría al artículo 2.31.1.2.9 del Decreto número 2555 de 2010, así:

"Categoría IV – Activos de riesgo inmobiliario no productivos. En esta categoría se clasificarán los siguientes activos:

1. Los bienes raíces no productivos descritos en el numeral 3.10 de artículo 2.31.3.1.2 del presente Decreto ponderarán al 15% de su valor."

Artículo 4°. Vigencia. Las disposiciones previstas en el presente Decreto regirán a partir de

la publicación de las instrucciones que para su desarrollo imparta la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha entidad las expedirá en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la publicación del presente Decreto.

El presente Decreto adiciona el Título 7 al Libro 31 de la Parte 2 del Decreto número 2555 de 2010, modifica el numeral 3.10 del artículo 2.31.3.1.2 y adiciona una categoría al artículo 2.31.1.2.9, del Decreto número 2555 de 2010.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D. C., a 26 de octubre de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.