

Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Este decreto implementa la hipoteca inversa en Colombia?

¿En qué consiste la Renta Vitalicia Inmobiliaria?

¿Quiénes pueden acceder?

¿Este producto aplica para todos los colombianos?

¿Cómo opera esta figura?

¿Hay otros países que tengan un producto parecido y cómo les ha ido?

¿En qué consiste el retracto?

¿Puede aplicar quien sea dueño de un apartamento o casa indiferente si la misma no se encuentra en una propiedad horizontal?

¿Cuáles son las modalidades?

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



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Este decreto
implementa la
hipoteca inversa
en Colombia?

La Renta Vitalicia Inmobiliaria es el instrumento que diseñó el regulador colombiano para cumplir la finalidad que busca la operación conocida como hipoteca inversa, en el sentido que permite a los hogares colombianos utilizar el patrimonio inmobiliario para aumentar los ingresos habituales de los adultos mayores, lo cual representa un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales.





Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿En qué
consiste la
Renta Vitalicia
Inmobiliaria?



Es un seguro que van a poder ofrecer las compañías aseguradoras de vida. La operación consiste en que el tomador paga el precio de la prima por medio de la transferencia de la propiedad de un inmueble y, a cambio, la compañía aseguradora se obliga a entregar una renta

periódica a favor del tomador o de sus beneficiarios. En el marco de la operación, el tomador o los beneficiarios que así se acuerden en el contrato de seguro tienen el derecho a conservar el uso y disfrute del bien inmueble hasta el fallecimiento del último de ellos.

Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Quiénes
pueden
acceder?



Esta figura es completamente optativa, y pueden acceder a ella todos los hogares que de manera voluntaria así lo deseen, para lo cual las compañías aseguradoras tendrán a su cargo deberes especiales de información, documentación y asesoría, bajo los más altos estándares de prudencia, diligencia, transparencia, honestidad, lealtad, idoneidad y profesionalismo.

No existe en el decreto un límite mínimo de edad para acceder a la Renta Vitalicia Hipotecaria. Sin perjuicio de lo anterior, es posible que en el desarrollo de la operación existan variables de mercado que determinen a qué grupos poblacionales les es más favorable o conveniente suscribir este tipo de operaciones.



Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Este producto
aplica para todos
los colombianos?



Sí, aplica para todos los colombianos sin límite de edad y sin distinción de estratos o ingresos. Sin perjuicio de lo anterior, es posible que en el desarrollo de la operación existan variables de mercado que determinen a qué grupos poblacionales les es más favorable o conveniente suscribir este tipo de operaciones.



Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Cómo opera
esta figura?

El hogar interesado en tomar el seguro deberá acreditar la propiedad de un bien inmueble, y transferirá a título de pago del precio de la prima dicho inmueble al momento de la suscripción del contrato de Renta Vitalicia Inmobiliaria. Pese a que el hogar transfiere la propiedad, conservará el uso y disfrute de la vivienda hasta el momento del fallecimiento del tomador o del último de los beneficiarios.

El monto de la renta periódica será determinado por cada entidad aseguradora. Algunas de las principales variables que afectarán el monto de la renta periódica son el avalúo del bien inmueble y la edad de los beneficiarios.





Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿En qué consiste
el retracto?



El retracto consiste en la posibilidad para el tomador de solicitar la anulación o reversión del contrato de Renta Vitalicia Inmobiliaria, para lo cual deberá pagar a la compañía aseguradora el valor tanto de las rentas recibidas hasta la fecha, como de los gastos que haya asumido la aseguradora en relación con el mantenimiento del inmueble, indexados al valor presente del momento en que se quiere efectuar el retracto.



Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Hay otros
países que tengan
un producto
parecido y cómo
les ha ido?

Son más de 35 países los que tienen habilitado este producto o productos similares encaminados a la generación de ingresos complementarios por vía de la movilización de los patrimonios inmobiliarios de los hogares. Entre ellos se puede mencionar a Francia, España, Estados Unidos, Canadá, Bélgica y Alemania. En todos estos países el producto se ha implementado de forma positiva y ha logrado proveer una solución para mejorar las condiciones de vida de las familias, en especial, de los adultos mayores.



Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Se puede establecer una Renta Vitalicia Inmobiliaria sobre una casa o apartamento que no haga parte de una propiedad horizontal?



Sí. Solo se requiere el título de propiedad de un inmueble sin importar su destinación o su condición en propiedad horizontal.

Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

¿Cuáles son las
modalidades?



Renta Temporal Cierta con Renta Vitalicia Diferida

El contrato se divide en dos momentos, en el primero se define un monto inicial que la aseguradora le pagará a los beneficiarios en cuotas por un periodo determinado del contrato. Cumplido ese periodo y pagada la suma acordada, comienza el pago de una renta mensual hasta el fallecimiento de los beneficiarios. Si los beneficiarios fallecen antes de que se cumpla el primer momento, la aseguradora deberá pagar el saldo de la suma pactada en el contrato a los herederos.



Renta Vitalicia Inmobiliaria Inmediata

La entidad aseguradora se obliga a entregar el pago de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o del de sus beneficiarios.





Abecé Renta Vitalicia Inmobiliaria

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



Le corresponde a la compañía aseguradora con la cual se suscriba el contrato de Renta Vitalicia Inmobiliaria, asumir: i) los gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad; ii) el pago de los impuestos derivados de la propiedad sobre el bien inmueble; y iii) las cuotas extraordinarias de administración.

Por su parte, le corresponde al hogar el pago de los servicios públicos y las cuotas ordinarias de administración.