



RENTA VITALICIA INMOBILIARIA, OFRECIMIENTO

Concepto 2020283416-002 del 27 de diciembre de 2020

Síntesis: La decisión sobre el ofrecimiento de una renta vitalicia inmobiliaria recae exclusivamente en las entidades aseguradoras de vida. En ese orden, corresponde a cada aseguradora interesada en comercializar dicho producto definir y comunicar a los consumidores financieros los procedimientos particulares o específicos para su respectiva adquisición, con sujeción a la normatividad en la materia.

«(...) consulta en relación con “*el procedimiento a seguir para tener acceso a la Hipoteca Inversa, promulgada por el Gobierno Nacional*”.

Al respecto, es pertinente informarle que, efectivamente, mediante el Decreto 1398 de 2020, modificatorio del Decreto 2555 de 2010, el Gobierno Nacional reglamentó ciertos aspectos relativos a la operación de la renta vitalicia inmobiliaria, que corresponde a un contrato de seguro que sólo podrá ser ofrecido por las entidades de seguros de vida, bajo las siguientes modalidades:

- (i) Renta vitalicia inmobiliaria inmediata, en la que la entidad aseguradora de vida “*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*”¹.
- (ii) Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida, por cuya virtud la entidad aseguradora de vida “*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*”, destacándose que “[e]n el evento del fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato, durante el periodo de diferimiento cierto, se generará a favor del tomador o su masa sucesoral un pago único correspondiente al periodo de renta temporal cierta restante”².

¹ Numeral 1º del artículo 2.31.7.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

² Numeral 2º del artículo 2.31.7.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

- (iii) Otras modalidades de renta vitalicia inmobiliaria desarrolladas por las entidades aseguradoras de vida y autorizadas previamente por esta superintendencia.

No obstante lo anterior, es importante destacar que la posibilidad jurídica dada por el Decreto 1398 de 2020 para que las aseguradoras de vida ofrezcan el seguro de renta vitalicia inmobiliaria no significa que estas entidades estén en la obligación de ofrecer el producto a los consumidores financieros.

En efecto, en el marco de la libre competencia en los sistemas vigilados (artículos 333 de la Constitución Política), la decisión sobre el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria recae exclusivamente en las entidades aseguradoras de vida³, previo cumplimiento de los requisitos de Ley y reglamentarios y según las políticas de suscripción y el manual de ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria que adopten para el efecto⁴.

Por lo expuesto y en atención a su consulta, le informamos que los procedimientos particulares o específicos para la adquisición del producto de renta vitalicia inmobiliaria deben ser definidos y comunicados a los consumidores financieros por cada entidad aseguradora de vida interesada en comercializar el producto, siguiendo para el efecto lo dispuesto en, entre otras disposiciones, el Decreto 1398 de 2020 y las instrucciones impartidas por el señor Superintendente Financiero mediante la Circular Externa No. 036 de 2020.

(...).»

³ “Así, si bien corresponde a las entidades vigiladas definir los segmentos de mercado en los cuales desarrollan su actividad, una vez definidos éstos, el acceso a los servicios que prestan no puede ser discriminatorio, desigual, negado o suspendido injustificadamente. Cuando la prestación de un servicio no sea impuesta obligatoriamente por el régimen legal, la negativa para suministrarlo o su terminación unilateral debe basarse, en la evaluación de las condiciones objetivas del caso y los riesgos inherentes a las operaciones que se realizan o se realizarían con cada consumidor, de forma que la abstención de prestarlos esté plenamente justificada en criterios objetivos y razonables que deben ponerse en conocimiento del consumidor cuando éste lo solicite” (Subnumeral 1.1 del Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica –C.E. 029/14-).

⁴ Subnumerales 3.10.5.5 y 3.1.5.6 del Capítulo II del Título IV de la Parte II de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029/14)