

Dicha suma dependerá de tres variables: el precio del inmueble y sus expectativas de valoración futura, la edad del tomador y de sus posibles beneficiarios y las tasas de interés implícitas que suponen estos cálculos financieros.

## Midiendo riesgos

Las aseguradoras quieren empezar con pilotos, por cuanto se trata de una línea completamente nueva en el país. Uno de los trabajos iniciales consistirá en identificar los riesgos, entre los que se encuentran los jurídicos, pues, como se sabe, las altas cortes suelen decidir cambios en las condiciones de pensión, lo que genera precedentes jurídicos difíciles de prever.

Lega subraya que estos recursos no provienen de la seguridad social y por lo tanto no tendrían ese tipo de riesgos legales. Funcionarían más como un contrato de arrendamiento, dado que desde el principio la aseguradora es la dueña del inmueble y el antiguo propietario, una especie de inquilino. Así mismo, el derecho de usufructo de un inmueble no es heredable y los hijos no tendrían derecho a reclamar.

Ambos funcionarios aclaran que, si un propietario de vivienda tiene la expectativa de dejársela a sus hijos de herencia no debe pensar en el mecanismo. Este le funciona muy bien a los hogares unipersonales y al creciente grupo de familias que no quiere tener hijos, dado que así pueden disfrutar en vida el valor de sus casas.

El viceministro de Vivienda explica, además, que con este mecanismo no hay metas, como en otras políticas del Gobierno como los subsidios o mejoramientos,

El 'stock' de inmuebles potenciales para hipoteca inversa en Colombia puede ser interesante. Pero las condiciones del mercado podrían no atraer a las aseguradoras.



## LA HIPOTECA INVERSA PUEDE CONVENIR MÁS A HOGARES UNIPERSONALES Y A QUIENES HAN DECIDIDO NO TENER HIJOS.

pues se trata de un complemento, no del ingreso principal. “En varios países, como Inglaterra, que lleva 40 años con este producto, o en Estados Unidos, donde está un poco más desarrollado, solo un nicho pequeño de la población usa la hipoteca inversa. Nuestra idea no es que sea popular, sino una alternativa del mercado para que la pueda usar quien la necesite.

A futuro podría empezar a tener tracción a medida que hay familias más pequeñas”, enfatiza.

Allí vendría otra de las dudas, pues es factible que el mercado arranque con las viviendas de mayores precios y mejores especificaciones y no con las más baratas o de estratos bajos. Ojalá aquí las

aseguradoras no se estrellen con el mismo problema de las rentas vitalicias tradicionales, atractivas para quienes tienen altos ahorros, pero no para los del salario mínimo, es decir la mayoría.

La renta vitalicia inmobiliaria puede representar un alivio para ciertos sectores. No obstante, este esquema puede resultar insuficiente en mercados como el colombiano, con elevadas tasas de informalidad, alta inequidad y enorme vulnerabilidad en buena parte de la población. Por eso, hay que favorecer otras políticas que premien el emprendimiento. Igualmente, fortalecer la educación financiera y las redes de protección social.

La hipoteca inversa, o renta vitalicia inmobiliaria, puede resultar efectiva, pero no es la única salida para un problema estructural de la economía colombiana. **ID**