



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

....
"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACION DE NUESTRA INDEPENDENCIA
DE LA CONMEMORACION DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de TESIS, cuyo título es:

HIPOTECA INVERSA Y SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES EN EL PERÚ, AÑOS 2022-2023: ENFOQUE JURÍDICO

Presentado por:

CUQUIÁN HUAMÁN, GIULIANA ELIZABETH


Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es de 4% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 22 de Noviembre del 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCIÓN DE UNIDAD DE INVESTIGACION



Dra. ROSALVA TRAVEZAN MOREYRA
DIRECTORA

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas



TESIS

"Hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú,
años 2022-2023: Enfoque Jurídico"

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

Para optar el Título Profesional de Abogada

BACH. CUQUIÁN HUAMÁN, GIULIANA ELIZABETH

AUTORA

Ica – Perú

2023

A mi padre, madre, hermanos,
familiares, amigos que siempre
estuvieron apoyándome para ver logrado
uno de los objetivos de mi Proyecto de
Vida: Ser Abogada.

Giuliana.

AGRADECIMIENTOS

A las autoridades de la Alta Dirección de la Universidad Nacional “San Luis Gonzaga” de Ica por su gestión responsable para entregarnos una institución con Licenciamiento.

Al doctor Wenceslao Miguel Quispe Segovia, Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Autoridades, Servidores Administrativos responsables de esta importante escuela académica por su apoyo permanente en nuestra formación profesional.

A los docentes de la facultad de Derecho, por sus esfuerzos, compromisos e involucramientos particulares para vernos realizados.

Al Doctor César Oswaldo Contreras Arias por su preocupación permanente para cumplir con los requerimientos para realizar la presente investigación en su rol de Asesor de Tesis.

A mis compañeras, compañeros del aula donde estudiamos por los seis años de compartir con esta humilde servidora.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARATULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE	iv
RESUMEN	vi
ABSTRACT	vii
I. INTRODUCCIÓN	8
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA	14
2.1. TIPO. NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	14
2.2. POBLACIÓN. MUESTRA. MUESTREO	15
2.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	16
III.RESULTADOS	17
IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	29
V.CONCLUSIONES	32
VI.RECOMENDACIONES	34
VII.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	35
VIII.ANEXOS	37

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla I: HIPÓTECA INVERSA	17
Tabla II: Dimensión: Bancos.	18
Tabla III: Dimensión: Cajas de Ahorro.	19
Tabla IV: SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES.	20
Tabla V: Dimensión: Salud física.	21

Tabla VI: Dimensión: Salud Mental.	22
Tabla VII: Prueba de normalidad	25

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: HIPÓTECA INVERSA	17
Figura 2: Dimensión: Bancos.	18
Figura 3: Dimensión: Cajas de Ahorro.	19
Figura 4: SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES	20
Figura 5: Dimensión: Salud física.	21
Figura 6: Dimensión: Salud Mental.	22

RESUMEN

La Tesis “Hipoteca Inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023: enfoque jurídico” tuvo como propósito demostrar la relación entre las variables del estudio.

Para su ejecución se han tomado en cuenta: la Constitución Política del Perú de 1993; la Ley 30220, Ley Universitaria; el Estatuto de la UNICA; Normatividad Tributaria; la Resolución Rectoral 029-2021-4, Líneas de Investigación UNICA; la Resolución Rectoral 048-2021-R, Reglamento de Grados y Títulos de la UNICA y la Resolución Rectoral 1320-2021-R, Guía para la Elaboración del Proyecto, Informe Final de Tesis UNICA.

En el proceso de recolección de datos se recurrió a la Técnica de la Encuesta y los instrumentos de recojo de datos: Cuestionario sobre hipoteca inversa; Guía de Análisis Documental sobre salud integral de adultos mayores.

De los resultados obtenidos se deduce que: Entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa; Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca, Salud Integral, Adultos, Bancos, Cajas Municipales.

ABSTRACT

The Thesis "Reverse Mortgage and Comprehensive Health of Older Adults in Peru, Years 2022-2023: Legal Approach" aimed to demonstrate the relationship between the variables of the study.

The following have been taken into account in its implementation: the Political Constitution of Peru of 1993; Law 30220, University Law; the Statute of UNICA; Tax Regulations; Rectoral Resolution 029-2021-4, UNICA Research Lines; the Rectoral Resolution 048-2021-R, Regulations of Degrees and Titles of the UNICA and the Rectoral Resolution 1320-2021-R, Guide for the Preparation of the Project, Final Report of the UNICA Thesis.

In the data collection process, the Survey Technique, the Documentary Analysis Technique and the data collection instruments were used: Reverse Mortgage Questionnaire; Documentary Analysis Guide on Comprehensive Health of Older Adults.

From the results obtained, it can be deduced that: There is a very significant relationship between reverse mortgages granted by banks and the physical health of older adults in Peru, years 2022-2023; There is a very symbolic relationship between reverse mortgages granted by savings banks, credit and mental health of older adults in Peru, years 2022-2023.

KEY WORDS: Mortgage, Comprehensive Health, Adults, Banks, Municipal Savings Banks.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestra legislación financiera se viene implementando la denominada hipoteca inversa en el que un propietario de la tercera edad puede hacer uso y disponer de un bien inmueble del cual es titular, para agenciarse de recursos económicos que le permitan tener calidad de vida, este préstamo lo comenzaran a pagar los descendientes al fallecimiento del titular del bien si es que desean conservar el bien hipotecado.

En países desarrollados como Japón o en otros en vías de desarrollo como la India, se le rinde especial trato a las personas de la tercera edad, son una especie de referente para los diferentes aspectos de la vida cotidiana, pero, en sociedades como la latinoamericana peruana en muchas ocasiones vemos con bastante pena el trato indigno que reciben las personas de la tercera edad a veces de sus propios hijos, hijas, llegando inclusive a provocarles la muerte, lesiones que los incapacita aún más para tener calidad de vida.

La hipoteca inversa es una opción muy interesante para que personas de la tercera edad tenga la opción de acceder a un crédito que les permita tener mejor calidad de vida sin tener que estar preocupados de tener que pagar más adelante, sino cuando hayan desaparecido físicamente, les puede permitir lograr un estado de salud física, salud mental adecuada. Si bien la hipoteca inversa ha sido regulada legalmente en el estado peruano desde marzo del 2018, ésta se ha visto estancada, por diversos motivos, el principal es, que este tipo de producto no le resulta atractivo al sistema financiero y es lo que justamente se debe modificar para así poder beneficiar y aumentar la calidad de vida y la salud integral de los adultos mayores en nuestra sociedad.

En el Perú, como en otras partes del mundo, la esperanza de vida de la población ha aumentado. Según el Fondo de Población de las Naciones Unidas en el Perú (UNFPA), se espera que el número de adultos peruanos mayores de 60 años aumente de 3 millones en 2015 a 8,7 millones en 2050 (UNFPA 2015: 2). Actualmente, el país cuenta con 3.345.552 residentes de edad avanzada, equivalente al 10,4% de la población total (Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) 2018: 1). El 2020 el número de adultos peruanos mayores en sus 60 años es de 3.593.054 (INEI 2018: 21). Todos ellos, necesitan atenciones que les permitan un adecuado desarrollo bio-psico-social, con cuidados a aspectos físicos, mentales, sociales que les permita una adecuada calidad de vida.

1.1. 1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

A) ANTECEDENTES INTERNACIONALES

En lo que corresponde a los *Antecedentes Internacionales* tenemos a: Guerrero (2018) quien en su investigación tuvo por objetivo implementar en el mercado ecuatoriano un producto bancario que ayude a satisfacer las necesidades básicas de un segmento de la población catalogado como grupo prioritario, a través de una metodología de enfoque cualitativo a través de la Técnica de Análisis Documental, llega a la conclusión que: Las características para ser beneficiario de la hipoteca inversa en el Ecuador son: tener 65 años o más, ser propietario de una vivienda de preferencia que sea su vivienda habitual y que este bien inmueble no tenga deuda, tomando en cuenta que la garantía del crédito a ser otorgado será el inmueble. (p. 28).

Tal como lo indica la cita referida la población objetivo de este tipo de hipoteca son las personas de la tercera edad, propietaria de un inmueble que no tenga deudas para ser considerada como garantía de pago del crédito.

A su vez, López (2020) en su estudio cuyo objetivo fue entender la figura de la hipoteca inversa en nuestra legislación tanto local como federal a través de una metodología basada en el enfoque cualitativo, análisis documental, llega a la conclusión que “el inmueble propiedad del adulto mayor le permitirá la satisfacción de sus necesidades de vida, su uso y goce hasta su fallecimiento” (p. 33) mediante este tipo de crédito el adulto mayor puede aspirar a tener una salud integral adecuada, que lo mantenga física y psicológicamente en buen estado, lo cual redundará en su calidad de vida.

Asimismo, Ruiz et.al. (2019) en su estudio cuyo propósito fue simular los alcances sociales y económicos que podría generar la implementación de este instrumento financiero mediante una metodología con enfoque cualitativo, estudio de casos, arriban a la siguiente conclusión: “Esto podría generar un conflicto de intereses entre ambos, requiriéndose de una legislación que brinde herramientas necesarias para proteger tanto a herederos como acreedores” (p.14) lo citado es de mucha relevancia para tomar en cuenta en países como el nuestro que ya viene trabajando la hipoteca inversa, el tomar en consideración lo citado ayudará a mejorar la finalidad de la hipoteca inversa.

B) ANTECEDENTES NACIONALES.

En cuanto a los *Antecedentes Nacionales* se consideraron a: Cárdenas (2021) quien en su investigación tuvo por objetivo: analizar la hipoteca inversa como un medio de reactivación económica en el Perú a través de una metodología basada en el enfoque cualitativo, diseño de investigación dogmático propositivo se arriba a la conclusión “la hipoteca inversa es una garantía real que permite obtener un préstamo a cambio de la constitución de una hipoteca la cual se

ejecutará a la muerte del deudor” (p.30) tal como lo indica el autor citado esta modalidad de hipoteca está permitiendo que muchas personas de la tercera edad gocen de disponer efectivo poniendo como garantía su propiedad inmueble, que a su muerte sus hijos, hijas si desean conservar el bien deberán esforzarse por cumplir con el pago correspondiente hasta hacerlo en su totalidad y poder conservar de esa manera el fruto del trabajo de sus progenitores.

También, Morales (2020) en su investigación cuyo propósito fue: comprender los beneficios jurídicos que genera la implementación de la hipoteca inversa en el Perú, mediante una metodología amparada en el enfoque cualitativo, de tipo dogmática jurídica, hermenéutico arriba a la siguiente conclusión: “la hipoteca inversa, a pesar de los beneficios que otorga, es una herramienta aún insuficiente, la cual requiere cambios en nuestra legislación, para que realmente sea útil y atractiva” (p.40) lo citado nos permite apreciar que la modalidad de hipoteca motivo de estudio tiene sus falencias, las cuales es necesario superarlas para poder brindar un producto financiero que colme expectativas y que no confunda a sus potenciales usuarios como son las personas adultas mayores.

A su vez, Vásquez (2022) en su estudio cuyo objetivo fue: determinar si la hipoteca inversa en nuestro sistema jurídico no tiene carácter asistencialista, mediante una metodología basada en un enfoque mixto, llega a la siguiente conclusión: “dentro de nuestro ordenamiento jurídico sería posible crear una figura contractual atípica que cumpla funciones económicas equivalentes al de la HI, sobre la base del contrato de renta vitalicia onerosa” (p. 44) de acuerdo a la cita realizada, se debe tener mucho cuidado en que la figura de la hipoteca inversa vaya ser utilizada como una oportunidad de asistencialismo, por lo contrario, se deben mejorar los mecanismos correspondientes para que adopte la forma de un contrato de renta vitalicia gravada.

1.1.2 BASES TEÓRICAS

En torno a las *Bases Teóricas* se toma lo expuesto por: Ricra (2017) quien resalta: “normatividad sobre hipoteca inversa debe tomar en consideración las fases de toda hipoteca: origen, latencia de pagos, retorno del crédito realizado” (p.33).

Huamán (2019) resalta: “la hipoteca inversa en el Perú es una figura jurídica creada recientemente que busca otorgar liquidez, en ese sentido, los propietarios de algún inmueble, podrán acceder a un crédito, afectando el inmueble para garantizar el préstamo” (p.42).

Fernández (2021) indica “reflotamiento del sector inmobiliario toma como herramienta de impulso a la hipoteca inversa al permitir complementar pensiones públicas exiguas, contribuyendo así al incremento de la esperanza de vivir y de los gastos una vez lograda la jubilación” (p.30).



Fuente: BCRP

Jaramillo et.al. (2021) Señala “la hipoteca inversa es una opción de liquidez para la población anciana en Colombia” (pp. 47-70).

La Tesis “Hipoteca Inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023: enfoque jurídico” demuestra la relación que se produce entre este tipo de crédito y salud integral de las personas mayores de 60 años en el Perú, en el período de tiempo señalado.

1.2.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

A) PROBLEMA GENERAL

¿Existe relación entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?

B) PROBLEMAS ESPECIFICOS

Problema Específico 1: ¿Qué relación existe entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?;

Problema Específico 2: ¿Cuál es la relación existente entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?

1.2.2. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

La investigación realizada se justifica legalmente porque ha tomado en consideración: en lo que corresponde a la Justificación Legal:

- Constitución de 1993;
- Ley 30220, Ley Universitaria.
- Estatuto de la UNICA.
- Resolución Rectoral 029-2021-R, Líneas de Investigación UNICA.
- Resolución Rectoral 048-2021-R, Reglamento de Grados y Títulos.
- Resolución Rectoral 1320-2021-R, Guía para la Elaboración de Proyecto de Tesis, Tesis.
- Ley Nro. 30741- Ley que regula la Hipoteca Inversa en el Perú.
- Decreto Supremo N° 202-2018-EF- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.
- Ley Nro. 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor.
- Decreto Supremo Nro. 007-2018-MIMP, Reglamento de la Ley 30490.
- Decreto Supremo Nro. 044-2020-R que Ratifica la Convención Interamericana sobre protección de Derechos Humanos de Personas Mayores.
- Decreto Supremo Nro. 001-2024-MIMP: Crea Programa Nacional de Servicios Especializados para personas mayores.
- R.M. Nro. 220-2024-MIMP, que Aprueba la Directiva Nro. 004-2024-MIMP, Atención a personas adultos mayores.

En lo que corresponde a la Justificación Teórica se ha contado con abundante información contenida en textos, revistas, blogs, páginas web de instituciones públicas, privadas relacionadas a hipoteca inversa y desarrollo integral del adulto mayor, por lo que no hubo dificultades para realizarla, por ello se justifica teóricamente; en lo concerniente a la **Justificación Práctica la investigación realizada** será de gran utilidad para las personas que de alguna u otra manera se relacionan con el tema tratado, en lo que se refiere a la **Justificación Metodológica** se ha enmarcado dentro de una investigación correlativa por su nivel de profundidad y cuanto a su relación con el derecho ha quedado enmarcada dentro de las investigaciones sociológicas-funcionales ya que el contexto tomado en cuenta fue nuestro país durante el período 2022-2023; se tomó en cuenta el Diseño Descriptivo-Correlacional para establecer el trabajo que se ejecutó con las variables en estudio; se ha considerado determinada población, de esta se extrajeron a los individuos que conformaron la muestra representativa; asimismo, se hicieron uso de determinadas

Técnicas de Recolección de Datos como la Encuesta, Análisis Documental, con sus respectivos Instrumentos de Recolección de Datos como el Cuestionario sobre hipoteca inversa; Guía de Análisis Documental sobre desarrollo integral del adulto mayor, además de llevar a cabo un conjunto de acciones para procesar la información recogida, por todo lo expuesto la tesis que se alcanza se justificó metodológicamente. La investigación realizada contribuye con datos, información objetiva sobre aspectos relacionados a la hipoteca inversa y como esta se relaciona estrechamente al desarrollo integral de los adultos mayores.

1.2.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

A) OBJETIVO GENERAL:

Establecer la relación existente entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023.

B) OBJETIVO ESPECÍFICO:

Objetivo Específico 1: Demostrar la relación entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023;

Objetivo Específico 2: Determinar la relación existente entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023.

1.2.4. HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

A) HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION

La *Hipótesis General* fue: Entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy importante.

Las Hipótesis Específicas fueron: Hipótesis Específica 1: Entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa; Hipótesis Específica 2: Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica.

B) VARIABLES

Las Variables fueron:

Variable Independiente (X): Hipoteca Inversa;

Variable Dependiente (Y): Desarrollo Integral del adulto mayor.

Operacionalización de las Variables:

La Matriz de Operacionalización se presenta en la Parte de Anexos.

II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

2.1. Tipo. Nivel. Diseño de Investigación.

2.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

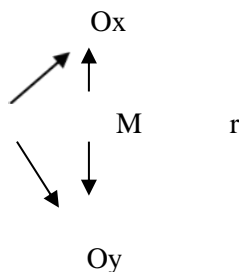
De acuerdo a su finalidad, coincide con lo que corresponde a una Investigación Básica, se han obtenido conocimientos sobre las variables en estudio; considerando el nivel de profundidad se enmarcó en lo que corresponde a una Investigación Correlacional ya que se demuestra la relación existente entre las variables en estudio; en cuanto a su Relación con el Derecho se enmarco en lo que concierne a una investigación Sociológica-Funcional ya que se ha desarrollado en un determinado lugar y período de tiempo.

2.1.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

A través de la investigación realizada se demuestra la relación entre hipoteca inversa y salud integral de los adultos mayores, por lo tanto, de acuerdo a este aspecto, se trata de una investigación correlacional.

2.1.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

Fue el Descriptivo- Correlacional que se representa de la siguiente manera:



En donde:

M: Jueces Civilistas, Abogados, Adultos mayores.

O_x : HIPOTECA INVERSA.

O_y : SALUD INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR

r: Factor de correlación.

2.2. POBLACIÓN. MUESTRA. MUESTREO

2.2.1. POBLACIÓN.

Se tomaron en cuenta a 100 individuos relacionados al tema a investigar.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN		
GRUPO	PORCENTAJE	NÚMERO
Abogados	10%	10
Jueces Civilistas	5%	05
Fiscales	5%	05
Adultos mayores	80%	80
T O T A L	100%	100

2.2.2. MUESTRA.

Estuvo conformada por 80 individuos. El tamaño se determinó mediante la fórmula de poblaciones finitas cuya fórmula es:

$$n = \frac{N \cdot z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{e^2 \cdot (N - 1) + z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \cdot p \cdot (1 - p)}$$

$$n = \frac{100 \cdot (1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5}{0.0025 \cdot 99 + (1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5} \approx 79.5$$

2.2.3. MUESTREO.

El Muestreo utilizado correspondió al no probabilístico o intencional, es decir, se eligieron a las unidades de la muestra de forma premeditada, tomando en cuenta criterios de inclusión, criterios de exclusión, los cuales son los siguientes:

- Se escogió abogados litigantes especialistas en materia civil y comercial.
- Se escogió abogados trabajadores del sector público y privado que sean especialistas en materia civil y comercial.
- Se escogió a jueces civilistas, entre ellos pertenecientes a juzgado de paz letrado civil, juzgado especializados civiles y dela Sala Civil.

- Se escogió a fiscales relacionados a la protección de poblaciones vulnerables, los cuales son los fiscales provinciales y adjuntos de Civil y Familia.
- Se escogió a personas mayores de 60 años, quienes cuentan con al menos una propiedad de la cual son propietarios o son copropietarios.
- Se escogió a personas mayores de 60 años, quienes tienen una solvencia económica precaria.
- Se escogió a personas mayores de 60 años, quienes no cuentan con una pensión de jubilación.
- Se escogió a personas mayores de 60 años, quienes presentan problemas de salud física como presión alta, dolor de huesos, visión defectuosa, entre otros.
- Se escogió a personas mayores de 60 años, quienes presentan problemas de salud mental como ansiedad, insomnio, depresión, trastornos de personalidad, trastornos de déficit de atención e hiperactividad, así como trastornos alimenticios.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA		
GRUPO	PORCENTAJE	NÚMERO
Abogados	10%	08
Jueces Civilistas	5%	04
Fiscales	5%	04
Adultos mayores	80%	64
T O T A L	100%	80

2.3. Técnicas, Instrumentos de recolección de datos

2.3.1. Técnica de Recolección de datos:

Se consideró la Encuesta, para recoger datos, información objetiva de las unidades de muestra.

2.3.2. Instrumentos de Recolección de Datos:

Fueron el Cuestionario sobre Hipoteca Inversa; Guía de Análisis Documental sobre salud integral de adultos mayores. Los ejemplares de estos se presentan en la sección Anexos del presente Proyecto.

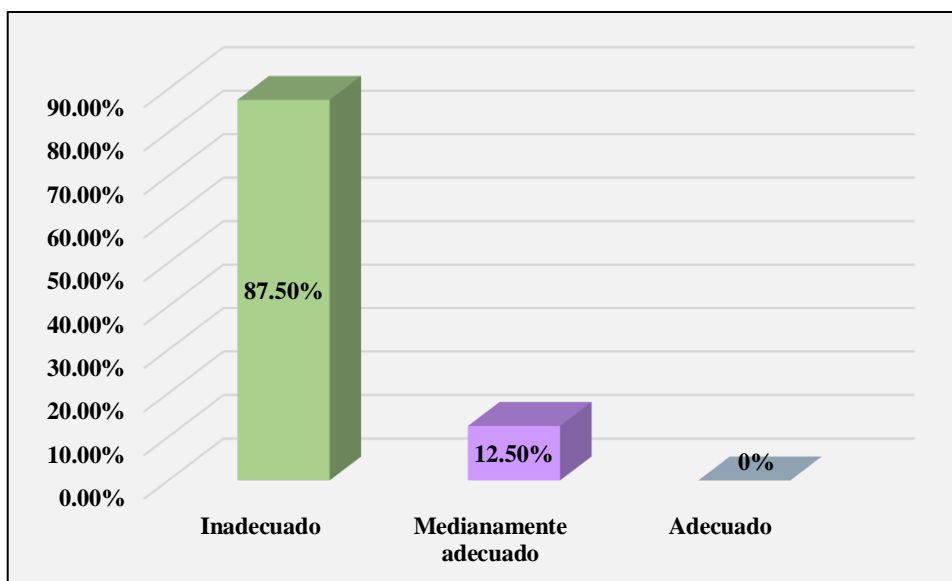
III. RESULTADOS

Tabla I.
HIPÓTECA INVERSA

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	70	87,5%
Medianamente adecuada	10	12,5%
Adecuado	00	00,0%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 1



Interpretación: En la Tabla I, Figura 1, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable Hipoteca Inversa; donde el 87,5% considera su tratamiento en un nivel inadecuado y un 12,5% consideró que se le viene dando un tratamiento medianamente adecuado. La hipoteca inversa tuvo su punto de partida en el derecho anglo sajón y se le llamaba reverse mortgage, en la hipoteca inversa la entidad financiera va alcanzando el dinero en partes hasta la muerte del deudor, momento en que se hará efectiva la cancelación de la deuda, conforme con lo consensuado con el fallecido.

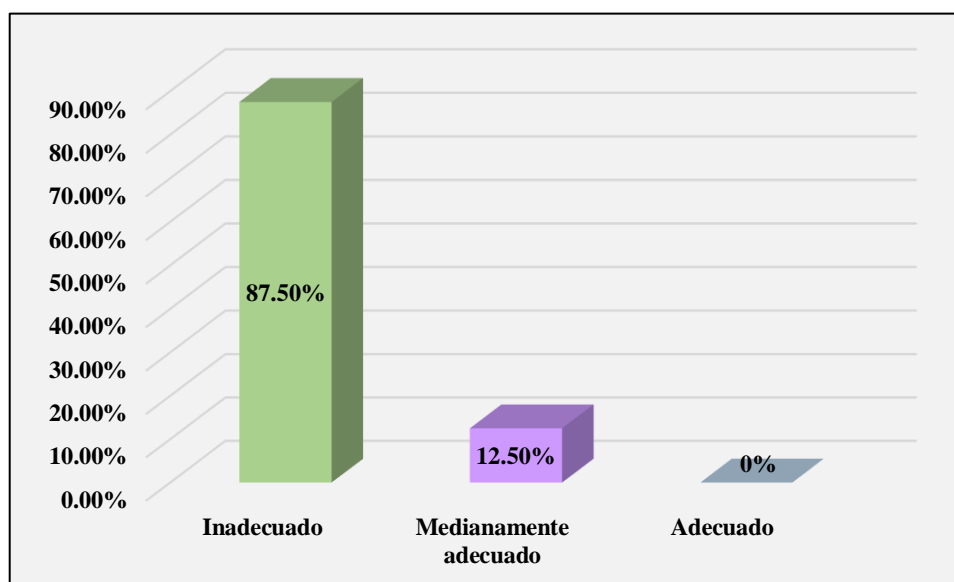
Tabla II

Dimensión: Bancos.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	70	87.5%
Medianamente adecuada	10	12,5%
Adecuado	00	00%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 2



Interpretación:

En la Tabla II, Figura 2, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Bancos; donde un 87,5% de los colaboradores considera que el tratamiento que se le da a la hipoteca inversa es inadecuado y un 12,5% considera el interés brindado a este tipo de hipoteca como medianamente adecuada. Con la Ley No. 30471, promulgada el 28 de marzo del 2018 y reglamentada por el D.S. No. 202-2018-EF, de fecha 04 de setiembre del 2018 entra en vigencia la Hipoteca Inversa, pero, esta no viene recibiendo el tratamiento adecuado por los bancos que son una de las entidades financieras autorizadas para otorgarlas, no le han puesto el énfasis que si les ponen a otros productos financieros. Esta situación se confirma con lo señalado por casi el noventa por ciento de los colaboradores de la presente investigación.

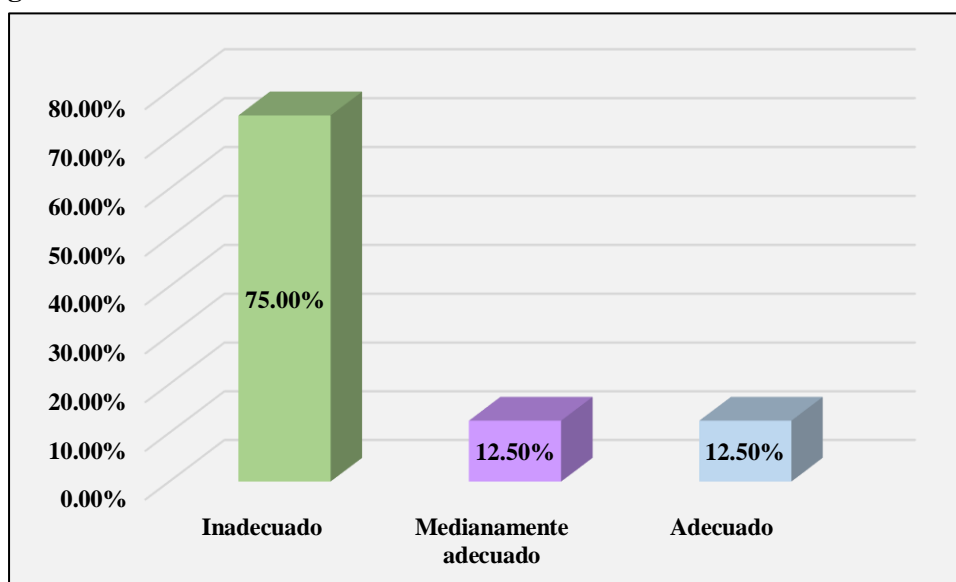
Tabla III.

Dimensión: Cajas de Ahorro.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	60	75,00%
Medianamente adecuada	10	12,5%
Adecuado	10	12,5%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 3



Interpretación: En la Tabla III, Figura 3, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Cajas de Ahorro; para un 75% el tratamiento dado a la hipoteca inversa es inadecuado, para el 12,5% es medianamente adecuado, para otro 12,5% es adecuado. Casi similar al caso de los bancos, este tipo de instituciones financieras autorizadas para el otorgamiento de créditos mediante esta modalidad de hipoteca no le ha puesto el interés que corresponde, desde 2018, que está vigente la normatividad correspondiente no se observa hasta la fecha de investigación la oportuna publicidad, orientación personalizada a los posibles benefactores como son las personas adultas mayores, todo lo contrario cuando te acercas a una de estas entidades y preguntas por el producto te dicen que no se da ese tipo de servicio. Todo lo manifestado queda confirmado con las apreciaciones de las personas que colaboraron con la investigación.

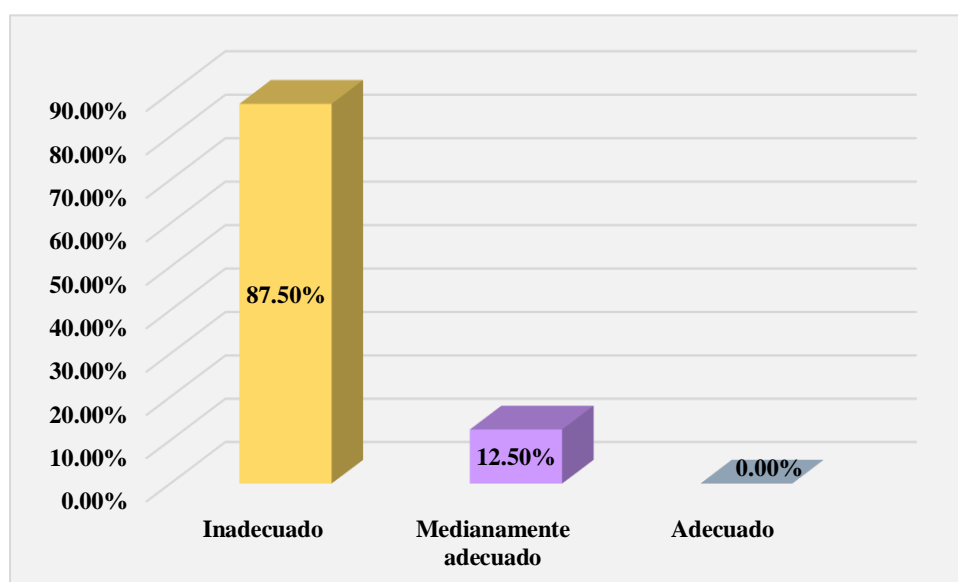
Tabla IV.

Salud integral de adultos mayores.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	70	87.5%
Medianamente adecuada	10	12,5%
Adecuado	00	00%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 4



Interpretación: En la Tabla IV, Figura 4, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable Salud integral de adultos mayores; donde un 87,5% consideró que la atención a la salud de los adultos mayores es inadecuada, para un 12,5% es medianamente adecuada. Este aspecto es una de los principales requisitos para el desarrollo de los seres humanos, tiene que ver con la situación de estar bien, se produce cuando se da un balance adecuado entre aspectos físicos, biológicos, emocionales, mentales, espirituales, sociales que permiten crecer, desarrollarse en todos los aspectos de la vida social. Para la presente investigación se han considerado las dimensiones: física, mental que se tratarán en las siguientes tablas. Para el punto en estudio como es de apreciarse en nuestro país no está siendo tratado como corresponde, así lo percibe la mayoría de los que aplicó el cuestionario sobre este rubro.

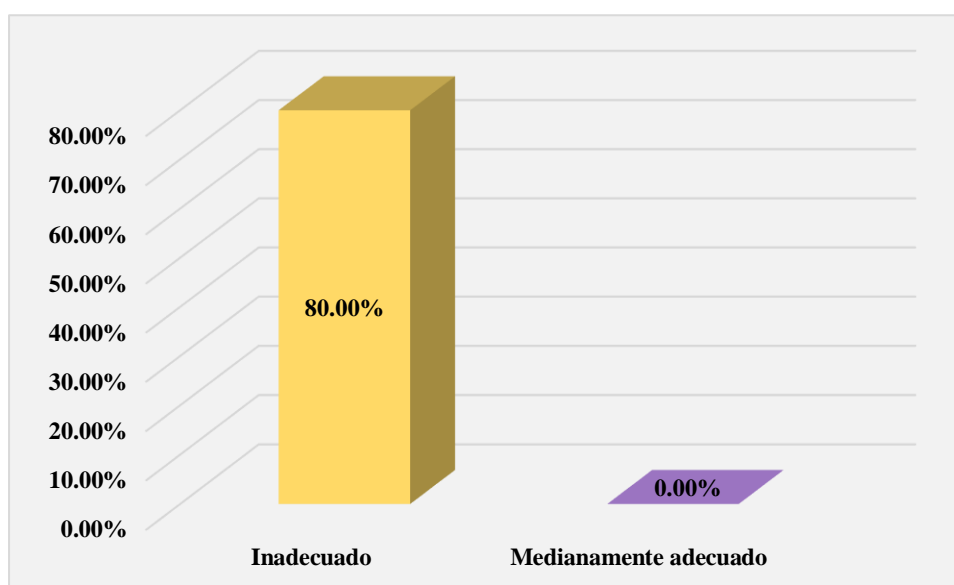
Tabla V.

Dimensión: Salud física.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	80	100%
Adecuado	00	00%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 5



Interpretación: En la Tabla V, Figura 5, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Salud física; en donde el 100% de los encuestados sobre la atención a este tipo de salud manifestó que es inadecuada. En el segundo trimestre del año 2023, según el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática) el 40,0% de la población del país de 60 y más años de edad tenía problemas de salud física y estos para la totalidad de encuestados tiene una atención pésima, existe escasa o nula sensibilidad humana por la mayoría de profesionales de Ciencias de la Salud, esto se aprecia en el día a día, donde a los pacientes de ESSALUD o los que se acercan a Hospitales del MINSA se les trata muy mal, esto ahonda sus problemas de salud física a lo que se le suman los problemas financieros, la escasa posibilidad de alcanzar algún préstamo a través de una opción como es la hipoteca inversa.

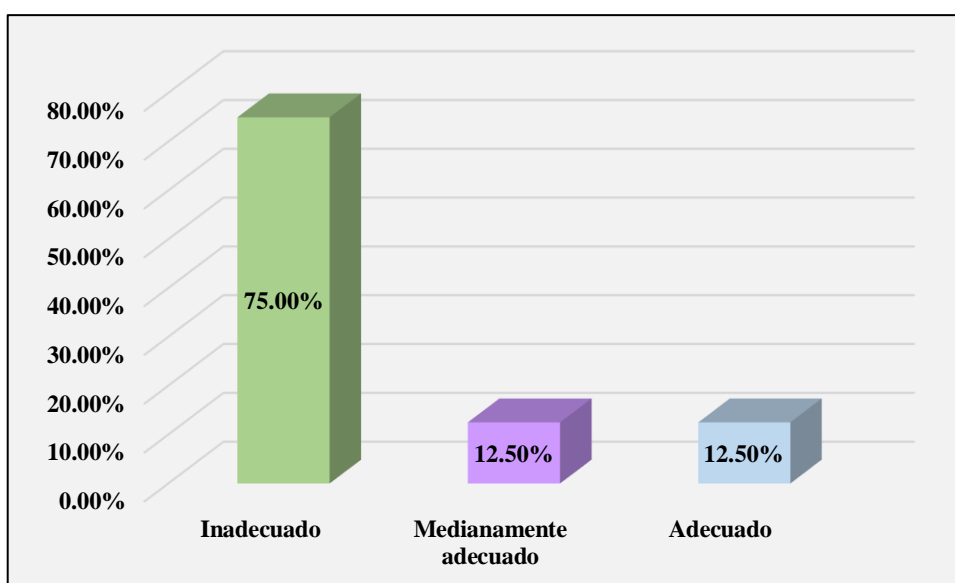
Tabla VI.

Dimensión: Salud Mental.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	60	75,00%
Medianamente adecuada	10	12,5%
Adecuado	10	12,5%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

Figura 6



Interpretación: En la Tabla VI, Figura 6, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Salud Mental; para un 75% es inadecuada, para un 12,5% es medianamente adecuada y para el 12,5% es adecuada. Según estudios especializados los problemas de salud mental más comunes son: ansiedad, depresión, trastorno bipolar, trastornos de personalidad, trastornos psicóticos, trastornos de conducta alimentaria, déficit de atención e hiperactividad, abordaje psicológico de fibromialgia, de acuerdo a los especialistas estos se profundizan cuando lo económico es difícil, así pues lo confirman los datos de esta investigación donde las tres cuartas partes de los que aplicaron el cuestionario correspondiente manifiestan que la atención a la salud mental de los adultos mayores es muy mala.

RESULTADOS OBTENIDOS CON LA GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL SOBRE SALUD INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR:

DIMENSIÓN: SALUD FÍSICA.

Los Resultados obtenidos con la Guía de Análisis Documental en cuanto a la DIMENSIÓN: SALUD FÍSICA. Ley Nro. 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor: Artículos: 5, 24.

Los artículos referidos, tienen aspectos muy positivos en cuanto a los derechos humanos y libertades de los adultos mayores que son respetados solo por algunas entidades públicas y privadas, pero, con bastante preocupación, tristeza, vemos como en muchos hogares las personas de la tercera edad son maltratados, ya que debido a su quebrantable salud física no se pueden valer por sí mismos y en muchos lugares son objeto de discriminación, no se les considera como corresponde, inclusive algunos malos hijos los castigan físicamente porque no pueden controlar lo relacionado a sus necesidades fisiológicas, son encerrados para que no interactúen con visitas que llegan a las viviendas que en algún momento fueron de ellos.

Asimismo, al analizar el D.S. Nro. 007-2018-MIMP, Reglamento de la Ley 30490: Arts: 4, Lit. 4.6; 51, 55, 67-Lit. C. Del análisis realizado a los artículos señalados podemos manifestar que estos son muy beneficiosos para los adultos mayores en lo que corresponde a su acceso a espacios públicos, la protección social, el buen trato y promoción de los derechos de este grupo etareo, pero, con bastante crudeza se puede manifestar que todo lo señalado es decorativo, superficial, porque en la práctica las personas de la tercera edad no son beneficiarios de lo que está legislado, todo lo contrario reciben un trato discriminatorio en todo espacio público, privado, salvo algunas excepciones.

Por otro lado, el D.S. 044-2020-R que Ratifica la Convención Interamericana sobre protección de Derechos Humanos de Personas Mayores, es muy importante para toda sociedad progresista, pero, en la práctica se tienen casos de desalojo a los padres de lo que fue una vivienda adquirida por ellos, también de adultos mayores que viven en las calles sin ningún tipo de protección, ni que decir de los servicios que deben brindar las entidades públicas y privadas para darles una mejor calidad de vida.

En lo que corresponde a la **DIMENSIÓN: SALUD MENTAL**, el análisis de las normas que se mencionan permiten manifestar que en el D.S. Nro. 001-2024-MIMP: Crea Programa Nacional de Servicios Especializados para personas mayores si bien la referida norma tiene por objeto incrementar el acceso a los servicios integrales y especializados de las personas adultas mayores en situación de riesgo, de manera especial el aspecto de salud mental que en muchos casos en las personas de la tercer edad está muy deteriorada, no existe seguimiento, por ello, muchos hijos usan a sus ancianos padres para que se pidan prestamos como el de la hipoteca inversa, malgastando los recursos económicos que les entregan aparentemente a ellos y son los hijos los que se gastan lo alcanzado.

La R.M. Nro. 220-2024-MIMP, que Aprueba la Directiva Nro. 004-2024-MIMP, Atención a personas adultos mayores, en su Artículo 7, numeral: 7.1.1.8. Señala:

La evaluación social se realiza conforme a lo siguiente:

- I. Técnica de la observación de conducta: Permite conocer información inicial cualitativa, en el momento de la intervención, sobre la situación socio familiar, vivienda, salud y/o económica de la persona adulta mayor referida a:
 - Situación socio-familiar: abandono, violencia familiar, conflictos, etc.
 - Situación de vivienda: ausencia de vivienda, condiciones de habitabilidad, condición de servicios básicos, etc.
 - Situación de salud: referencias de enfermedades, consumo de medicamentos, soporte de seguro de salud, etc.
 - Situación económica: situación laboral, beneficios sociales, etc.
- II. Técnica de entrevista social: Permite entablar contacto directo con la persona adulta mayor y otras personas que puedan brindar información relacionada, mediante la formulación de preguntas abiertas para recabar información más detallada sobre la situación socio-familiar, vivienda, salud y/o económica de la persona adulta mayor.

Dejando entrever que hay preocupación por parte del Estado, pero, en la práctica todo lo normado se cumple muy parcialmente y con pocos beneficiarios.

Prueba de normalidad

H_0 : Los datos tienen distribución normal

$p > 0,05$

H_1 : Los datos no tienen distribución normal

Nivel de significancia: $\alpha = 0.05$

Tabla VII.

Prueba de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
D1: Bancos.	,156	80	,002	,962	80	,017
D2: Cajas de Ahorro	,141	80	,002	,962	80	,018
VX: HIPOTECA INVERSA	,112	80	,015	,974	80	,105
D1: Salud física	,195	80	,003	,932	80	,002
D2: Salud Mental	,187	80	,002	,931	80	,002
VY: SALUD INTEGRAL DEL ADULTO MAYOR	,156	80	,002	,949	80	,002

a. Corrección de significación de Lilliefors

Fuente: Data de resultados

Para la prueba de normalidad, se tuvo en cuenta la prueba de Kolmogórov-Smirnov, pues el tamaño resultó ser mayor a 30 participantes, de acuerdo con los valores obtenidos estos resultan ser menores a 0.05; entonces se rechaza la hipótesis nula; por lo tanto, los datos no tienen una distribución normal, de manera que se aplicó la prueba de correlación Rho de Spearman.

Prueba de hipótesis general

Hipótesis nula: $H_0: r_{xy} = 0$

Entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, no existe una relación muy importante.

Hipótesis alterna: $H_a: \rho r_{xy} \neq 0$

Entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy importante.

Nivel de significación: $\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)**Regla de decisión:** $p > \alpha$ = acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna $p < \alpha$ = rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna**Estadígrafo de Prueba:**

Coeficiente de correlación de Rho de Spearman

			VX: Hipoteca Inversa.	VY: Salud Integral del Adulto Mayor.
Rho de Spearman	VX: Hipoteca Inversa.	Coeficiente de correlación	1,000	,780**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	80	80
	VY: Salud Integral del Adulto Mayor.	Coeficiente de correlación	,780**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	80	80

El resultado del p valor (Sig = 0,000) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1); por lo tanto, entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy importante. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,780 es positiva alta.

Prueba de hipótesis específica 1**Hipótesis nula: $H_0: r_{xy} = 0$**

Entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, no existe una relación muy significativa.

Hipótesis alterna: $H_a: \rho r_{xy} \neq 0$

Entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa.

Nivel de significación: $\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)**Regla de decisión:** $p > \alpha$ = acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna $p < \alpha$ = rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna**Estadígrafo de Prueba:**

Coeficiente de Correlación de Rho de Spearman.

			D1: Bancos	D1: Salud Física
Rho de Spearman	D1: Bancos.	Coeficiente de correlación	1,000	,800**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	80	80
	D1: Salud física	Coeficiente de correlación	,800**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	80	80

El resultado del p valor (Sig = 0,000) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1); por lo tanto, entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,800 es positivamente significativa.

Prueba Hipótesis específica 2**Hipótesis nula: $H_0: r_{xy} = 0$**

Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, no existe una relación muy simbólica.

Hipótesis alterna: $H_a: \rho r_{xy} \neq 0$

Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica.

Nivel de significación: $\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)

Regla de decisión:

$p > \alpha$ = acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna

$p < \alpha$ = rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna

Estadígrafo de Prueba:

Coefficiente de Correlación de Rho de Spearman

			D2: Cajas de ahorro.	D2: Salud Mental.
Rho de Spearman	D2: Cajas de ahorro.	Coefficiente de correlación	1,000	,820**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	80	80
	D2: Salud mental.	Coefficiente de correlación	,820**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	80	80

El resultado del p valor (Sig = 0,000) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1); por lo tanto, Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,820 es positiva moderada.

IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.

Se procederá a realizarse con las Hipótesis Específicas, luego, la Hipótesis General, se harán uso de los resultados plasmados en las correspondientes Tablas, Figuras ligadas a cada uno de los planteamientos, además de lo dicho por algún autor citado en los Antecedentes y la posición de la investigadora.

En la Hipótesis Específica 1 se planteó que entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa, esta afirmación queda contrastada y validada con los resultados de la Tabla 2, Figura 2 en se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Bancos; donde un 87,5% de los colaboradores considera que el tratamiento que se le da a la hipoteca inversa es inadecuado y un 12,5% considera el interés brindado a este tipo de hipoteca como medianamente adecuado. Por otro lado, en la Tabla 5, Figura 5, en donde se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Salud física; en donde el 100% de los encuestados sobre la atención a este tipo de salud manifestó que es inadecuada. Lo expuesto coincide con lo afirmado por Guerrero (2018) quien en su investigación tuvo por objetivo implementar en el mercado ecuatoriano un producto bancario que ayude a satisfacer las necesidades básicas de un segmento de la población catalogado como grupo prioritario, a través de una metodología de enfoque cualitativo a través de la Técnica de Análisis Documental, llega a la conclusión que: Las características para ser beneficiario de la hipoteca inversa en el Ecuador son: tener 65 años o más, ser propietario de una vivienda de preferencia que se su vivienda habitual y que este bien inmueble no tenga deuda, tomando en cuenta que la garantía del crédito a ser otorgado será el inmueble. (p. 28). Tal como lo indica la cita referida la población objetivo de este tipo de hipoteca son las personas de la tercera edad, propietaria de un inmueble que no tenga deudas para ser considerada como garantía de pago del crédito, el que puedan conseguir recursos económicos para poder usarlo en atender sus necesidades, dentro de estas la salud física, se convierte en un apoyo económico de gran trascendencia. Asimismo, Cárdenas (2021) resalta que “la hipoteca inversa es una garantía real que permite obtener un préstamo a cambio de la constitución de una hipoteca la cual se ejecutará a la muerte del deudor” (p.30) tal como lo indica el autor citado esta modalidad de hipoteca está permitiendo que muchas personas de la tercera edad gocen de disponer efectivo poniendo como garantía su propiedad inmueble, que a su muerte sus hijos, hijas si desean conservar el bien deberán esforzarse por cumplir con el pago correspondiente hasta hacerlo en su totalidad y poder conservar de esa manera el fruto del trabajo de sus progenitores. Se puede afirmar que con la Ley No. 30471, promulgada el 28 de marzo del 2018 y reglamentada por el D.S. No. 202-2018-EF, de fecha 04 de setiembre del 2018 entra en vigencia la Hipoteca Inversa, pero, esta no viene recibiendo el tratamiento adecuado por los bancos que son una de las entidades financieras autorizadas para otorgarlas, no le han puesto el énfasis que si le ponen a otros

productos financieros. Esta situación se confirma con lo señalado por casi el noventa por ciento de los colaboradores de la presente investigación. En el segundo trimestre del año 2023, según el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática) el 40,0% de la población del país de 60 y más años de edad tenía problemas de salud física y estos para la totalidad de encuestados tiene una atención pésima, existe escasa o nula sensibilidad humana por la mayoría de profesionales de Ciencias de la Salud, esto se aprecia en el día a día, donde a los pacientes de ESSALUD o los que se acercan a Hospitales del MINSA se les trata muy mal, esto ahonda sus problemas de salud física a lo que se le suman los problemas financieros, la escasa posibilidad de alcanzar algún préstamo a través de una opción como es la hipoteca inversa.

Por otro lado, en la Hipótesis Específica 2 se dejó sentado que entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica, esta hipótesis la contrastamos y validamos con los resultados presentados en la Tabla 3, Figura 3 en donde se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Cajas de Ahorro; para un 75% el tratamiento dado a la hipoteca inversa es inadecuado, para el 12,5% es medianamente adecuado, para otro 12,5% es adecuado. Asimismo, los resultados presentados en la Tabla 6, Figura 6, nos permiten apreciar las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión Salud Mental; para un 75% es inadecuada, para un 12,5% es medianamente adecuada y para el 12,5% es adecuada, lo presentado coincide con lo dicho por Vásquez (2022) quien indica que “En nuestro ordenamiento jurídico es posible crear una serie de contratos atípicos que cumplen funciones económicas equivalentes a los préstamos hipotecarios elementales, basados en molestos contratos de anualidades” (p. 44) según la cita dada, hay que tener mucho cuidado con esto dada la forma en que las hipotecas inversas se utilizan como una oportunidad de bienestar; Por el contrario, se debe mejorar el mecanismo correspondiente para que adopte la forma de un contrato de anualidad gravable. Casi similar al caso de los bancos, este tipo de instituciones financieras autorizadas para el otorgamiento de créditos mediante esta modalidad de hipoteca no le ha puesto el interés que corresponde, desde 2018, que está vigente la normatividad correspondiente no se observa hasta la fecha de investigación la oportuna publicidad, orientación personalizada a los posibles benefactores como son las personas adultas mayores, todo lo contrario cuando te acercas a una de estas entidades y preguntas por el producto te dicen que no se da ese tipo de servicio. Según estudios especializados los problemas de salud mental más comunes son: ansiedad, depresión, trastorno bipolar, trastornos de personalidad, trastornos psicóticos, trastornos de conducta alimentaria, déficit de atención e hiperactividad, abordaje psicológico de fibromialgia, de acuerdo a los especialistas estos se profundizan cuando lo económico es difícil, así pues lo confirman los datos de esta investigación donde las tres cuartas partes de los que aplicaron el cuestionario

correspondiente manifiestan que la atención a la salud mental de los adultos mayores es muy mala.

En la Hipótesis General se afirmaba que entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy importante, para realizar la discusión de esta hipótesis recurrimos a los datos presentados en la Tabla 1, Figura 1, en donde se puede visualizar las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable Hipoteca Inversa; donde el 87,5% considera su tratamiento en un nivel inadecuado y un 12,5% consideró que se le viene dando un tratamiento medianamente adecuado. También los resultados presentados en la Tabla 4, Figura 4, nos permiten apreciar las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable Salud integral de adultos mayores; donde un 87,5% consideró que la atención a la salud de los adultos mayores es inadecuada, para un 12,5% es medianamente adecuada, lo señalado guarda relación con lo manifestado por Ricra (2017) quien resalta: “normatividad sobre hipoteca inversa debe tomar en consideración las fases de toda hipoteca: origen, latencia de pagos, retorno del crédito realizado” (p.33). También, Huamán (2019) resalta: “la hipoteca inversa en el Perú es una figura jurídica creada recientemente que busca otorgar liquidez, en ese sentido, los propietarios de algún inmueble, podrán acceder a un crédito, afectando el inmueble para garantizar el préstamo” (p.42). La hipoteca inversa tuvo su punto de partida en el derecho anglosajón y se le llamaba reverse mortgage, en la hipoteca inversa la entidad financiera va alcanzando el dinero en partes hasta la muerte del deudor, momento en que se hará efectiva la cancelación de la deuda, conforme con lo consensuado con el fallecido. Este aspecto es una de los principales requisitos para el desarrollo de los seres humanos, tiene que ver con la situación de estar bien, se produce cuando se da un balance adecuado entre aspectos físicos, biológicos, emocionales, mentales, espirituales, sociales que permiten crecer, desarrollarse en todos los aspectos de la vida social. Para la presente investigación se han considerado las dimensiones: física, mental que fueron tratados en las tablas a lo largo del desarrollo de la presente tesis. Para el punto en estudio como es de apreciarse en nuestro país no está siendo tratado como corresponde, así lo percibe la mayoría de los que aplicó el cuestionario sobre este rubro.

V. CONCLUSIONES

1. En definitiva, la presente investigación ha tenido por objetivo demostrar la relación existente entre las variables de estudio, estas han sido validadas con lo arribado por los cuestionarios formulados, en conjunto con la Guía de Análisis Documental en sus dimensiones tratadas por un lado tenemos al sistema financiero – donde encontramos a los Bancos y Cajas de Ahorro y Crédito- quien es el encargado de otorgar este tipo de crédito y por el otro, en cómo repercute en la salud integral de los adultos mayores gozar de liquidez que les permita solventarse y así lograr una mejor calidad de vida, obteniendo un 87,5% que considera su tratamiento en un nivel inadecuado y un 12,5% consideró que se le viene dando un tratamiento medianamente adecuado, lo que resulta que en la actualidad no se cuenta con la información suficiente para acceder a esta opción de crédito, ya que no se impulsa a su acceso, aunado a ello, los bancos no cuentan con el personal especializado para brindar la orientación jurídica respecto de este tipo de crédito, mucho menos existe la suficiente publicidad, resultando escasa la atención en esta modalidad de crédito, más aun teniendo en cuenta que la Superintendencia de Banca, Seguro y AFP no realiza monitoreos para asegurar que este tipo de créditos se esté otorgando.

Si bien, el Estado ha buscado frenar mediante la creación de leyes y políticas publicas el aumento de la brecha de vulnerabilidad de este grupo prioritario como son los adultos mayores, promulgando así una serie de leyes, como lo es la Ley Nro. 30490-Ley del adulto mayor y su posterior reglamento, a su vez Decretos Supremos que crea Programas de Servicios especializados para adultos mayores y su atención preferente; mas sin embargo, en la práctica no sucede así, muchas veces los adultos mayores son víctimas del mal servicio que otorgan las diferentes entidades, aun cuando estos gozan de ciertos beneficios, como la atención prioritaria o también el ser acreedor de una pensión de jubilación, luego de cumplir con ciertos requisitos, no obstante, esto resulta insuficiente para este sector frágil de la población, ya que no se ha logrado alcanzar mejores resultados, muy por el contrario estos se han acrecentado.

Finalmente, ha quedado demostrado en el desarrollo de la presente investigación, que la Hipoteca Inversa funciona como garantía para aquellas personas adultas mayores que cuenten con una propiedad ya sea como propietarios o copropietarios del mismo, puedan acceder a este tipo de crédito, lo cual beneficia a este grupo vulnerable de la población, al poner como garantía su bien inmueble para obtener liquidez económica, ya sea porque no tienen recursos, porque no perciben una pensión de jubilación o por el contrario cuando la tienen resulta ser ínfima, lo cual repercute enormemente en su calidad de vida, en todos los aspectos bio- psico- sociales que necesita un ser humano para vivir, tanto a nivel físico como mental, evidenciando que la hipoteca inversa resulta ser un producto financiero muy atractivo para los adultos mayores, en consecuencia, se confirma la hipótesis general planteada donde se demuestra que existe una relación relevante entre hipoteca

inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, ya que a una mejor atención a este tipo de producto hipotecario con los adultos mayores, mejor será la salud integral de estos, porque les permitirá tener una mejor calidad de vida, poniendo como garantía sus bienes inmuebles.

2. De lo antes expuesto, confirmamos las hipótesis específicas planteadas, en donde la hipótesis específica 1 demuestra que entre la hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, existe una relación muy significativa, ya que si los bancos otorgan esta modalidad de crédito, permitirá a los adultos mayores gozar de solvencia económica y esto traería como consecuencia que el adulto mayor pueda tratar sus dolencias y enfermedades como debe.

3. En adición a ello, se confirma también la hipótesis específica 2 que demuestra que entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de Ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, existe una relación simbólica, ya que si los adultos mayores no cuentan con la liquidez suficiente para su propia subsistencia podría provocarles enfermedades mentales como depresión, ansiedad, psicosis, trastornos de déficit de atención e hiperactividad e inclusive hasta trastornos alimenticios.

Concluyendo, a criterio de la investigadora que la hipoteca inversa resulta ser una oportunidad para los adultos mayores de alcanzar una mejor calidad de vida y bienestar tanto en lo físico como en lo mental, sin embargo, ésta aún no ha podido ser viable para su uso, ya que existen vacíos y deficiencias que hacen que el mercado financiero aún no lo ofrezca, y que una vez superado sea ello, permitirá a este grupo etario acceder a esta modalidad de crédito, lo cual les permitirá gozar de una mensualidad, que funciona como especie de pensión, ello a razón de colocar una hipoteca sobre su propio bien inmueble, y que ésta será pagada por sus herederos una vez fallezca el titular del crédito, lo cual hace que puedan disfrutar de su vejez, porque no tendrán esa preocupación de tener que pagar el crédito, sino que este será de carga de los herederos que quieran conservar el bien inmueble hipotecado, consiguiendo que los adultos mayores cuenten con la suficiente solvencia económica que traería como consecuencia tranquilidad y bienestar en su salud integral.

VI. RECOMENDACIONES.

- 1) Los bancos deben promocionar mejor la hipoteca inversa, como un producto accesible a personas adultos mayores esta actitud permitirá que los futuros usuarios cuando vayan a sus oficinas sentirán que todo esfuerzo físico que hicieron esta recompensado.

- 2) Las Cajas de Ahorro y Crédito deben mejorar la atención al cliente, de manera especial a los adultos mayores en temas como el de la hipoteca inversa, para que esta opción sea más utilizada por este grupo etareo en la satisfacción de sus necesidades vitales como el de la salud mental, con la tranquilidad que le darían si se les otorga este tipo de crédito.

- 3) El otorgamiento de hipoteca inversa a los adultos mayores puede ayudar a mejorar la salud integral, porque les da tranquilidad física y mental, por ello, las entidades financieras deben ubicar al personal especializado en la atención de este tipo de oportunidad crediticia.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cárdenas Ugarte, B. S., & Rodríguez Pinto, R. (2021). Hipoteca inversa como un mecanismo de reactivación económica en el Perú. Disponible en: https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4453/Belle_Rodrigo_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fernández-Sancho Tahoces, A. S. (2021). La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. <https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/79159/7730056.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Guerrero Soria, D. A. (2018). Implementación de hipoteca inversa en el sector financiero ecuatoriano (Master's thesis, Quito). Disponible en: <https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/7462/1/139243.pdf>
- Huamán Palomino, M. (2019). Principales características y aspectos registrales de la hipoteca inversa. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16242/Huaman_Palomino_Milagros%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Jaramillo, E. G., de Silvestri, A. K. G., & Melo, M. C. H. (2021). Hipoteca inversa y seguro de renta vitalicia inmobiliaria: opciones para el adulto mayor. *Universitas Estudiantes*, (24), 47-70.
- López, A. E. C. M. (2020). La Actualidad de la Hipoteca Inversa en México. *DIKE*, (28). Disponible en: <http://www.apps.buap.mx/ojs3/index.php/dike/article/view/1044/pdf>
- Morales Canales, J. (2020). Hipoteca inversa: Análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú. Disponible en: https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14138/3412/DERT030_46397018_T%20%20johana%20morales%20canales.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ricra Escudero, N. H. (2017). Incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas. Disponible en:

http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1788/T033_70157266_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Ruiz, J. L., Tapia, P., & Donoso, J. (2019). Alcances sociales y económicos de la implementación de la hipoteca inversa en Chile. *Revista CEPAL*.
<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/45014>

Vásquez Vidal, J. D. (2022). La hipoteca inversa en el Perú como un mecanismo de garantía no asistencialista. Disponible en:
http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18317/Vasquez_vj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

VIII. ANEXOS.

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA.

ANEXO 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.

ANEXO 3: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

ANEXO 4: DATA DE RESULTADOS DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS.

ANEXO 5: INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE HIPOTECA INVERSA.

ANEXO 6: INFOGRAFÍAS. ESQUEMAS RELACIONADOS AL TEMA.

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA DE LA TESIS								
"HIPOTECA INVERSA Y SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES EN EL PERÚ, AÑOS 2022-2023"								
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	VALORACIÓN	INSTRUMENTOS	METODOLOGÍA.
<p>GENERAL: ¿Existe relación entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?</p> <p>ESPECÍFICOS: P.E.1.: ¿Qué relación existe entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?</p> <p>P.E.2: ¿Cuál es la relación existente entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023?</p>	<p>GENERAL: Establecer la relación existente entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023</p> <p>ESPECÍFICOS: O.E.1: Demostrar la relación entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023.</p> <p>O.E. 2: Determinar la relación existente entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023</p>	<p>GENERAL: Entre hipoteca inversa y salud integral de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy importante.</p> <p>ESPECÍFICAS: H.E.1: Entre hipoteca inversa otorgada por los bancos y salud física de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy significativa.</p> <p>H.E. 2: Entre hipoteca inversa otorgada por Cajas de ahorro, crédito y salud mental de adultos mayores en el Perú, años 2022-2023, existe una relación muy simbólica.</p>	<p><u>Variable X</u></p> <p>HIPOTECA INVERSA</p> <p><u>Variable Y</u></p> <p>SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES</p>	<p>BANCOS.</p> <p>CAJAS DE AHORRO</p> <p>SALUD FÍSICA.</p> <p>SALUD MENTAL.</p>	<p><u>DE LA VARIABLE X:</u></p> <p>HIPOTECA INVERSA OTORGADA POR BANCOS.</p> <p>HIPOTECA INVERSA OTORGADA POR CAJAS DE AHORRO, CRÉDITO.</p> <p><u>DE LA VARIABLE Y:</u></p> <p>SALUD FÍSICA DE ADULTOS MAYORES.</p> <p>SALUD MENTAL DE ADULTOS MAYORES</p>	<p>BUENA</p> <p>REGULAR</p> <p>MALA</p>	<p>CUESTIONARIO SOBRE HIPOTECA INVERSA</p> <p>CUESTIONARIO SOBRE SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ENFOQUE: Cuantitativo.</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: CORRELACIONAL.</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: Descriptivo-Correlacional</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD M((M)) --> Ox((Ox)) M --> Oy((Oy)) Ox -- r --> Oy </pre> </div> <p>M: Adultos mayores, Abogados, Personal de notarías, personal SUNARP. Ox: HIPOTECA INVERSA Oy: SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES r: Factor de correlación.</p> <p>POBLACIÓN/MUESTRA/MUESTREO DEL ESTUDIO: Población: 100 individuos; Muestra: 80; Muestreo: No Probabilístico o Intencional.</p> <p>TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS: Encuesta.</p>

**ANEXO 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DE LA TESIS
“HIPOTECA INVERSA Y SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES EN EL PERÚ, AÑOS 2022-2023: ENFOQUE JURÍDICO”**

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS O REACTIVOS	ESCALA DE MEDICIÓN
VARIABLE X HIPOTECA INVERSA	<p>Es una figura que desde hace décadas es utilizada por los adultos mayores en diversos países para lograr tener una vida digna en la vejez, pues le ofrece la conversión de su patrimonio en recursos líquidos. Además, que es un instrumento financiero que permite a quienes requieran disponer de liquidez, utilizar los bienes de su patrimonio, sin perder la propiedad (Salinas, 2018).</p> <p>Salinas, N. (2018). Diferencias de la hipoteca inversa con otras figuras que otorgan crédito con garantía hipotecaria. doi: Ninfa Salinas Sada. Recuperado de https://www.senado.gob.mx/64/gaceta_del_senado/documento/62403</p>	<p>Mediante el Cuestionario sobre Hipoteca Inversa con 10 reactivos o ítems que deberán ser contestados por los integrantes de la muestra representativa seleccionada para la ocasión. Será objetiva, anónima para lograr el desarrollo del mismo con total confianza de parte de nuestros colaboradores.</p>	BANCOS.	<p>HIPOTECA INVERSA OTORGADA POR BANCOS.</p>	<p>1. ¿Se cuenta con información adecuada para esta opción de crédito?</p> <p>2. ¿Se impulsa el acceso a los adultos mayores?</p> <p>3. ¿Los bancos cuentan con personal capacitado para orientar en esta opción?</p> <p>4. ¿Las autoridades de la SBSYAFP monitorean su otorgamiento en bancos?</p> <p>5. ¿La están usando los adultos mayores?</p>	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>
			CAJAS DE AHORRO	<p>HIPOTECA INVERSA OTORGADA POR CAJAS DE AHORRO, CRÉDITO.</p>	<p>6. ¿Están promocionando este tipo de crédito?</p> <p>7. ¿Se le está brindando la importancia respectiva desde las CMAC?</p> <p>8. ¿Existen paneles, publicidad en dípticos, flayers sobre esta opción crediticia para los adultos mayores?</p> <p>9. ¿Están accediendo a esta opción los adultos mayores?</p> <p>10. ¿Se han asignado para la atención en esta modalidad de crédito a personal especializado en las CMAC?</p>	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>



ANEXO 3: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

CUESTIONARIO SOBRE HIPOTECA INVERSA

ESTIMADO COLABORADOR: Saludos. El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis “HIPOTECA INVERSA Y SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES EN EL PERÚ, AÑOS 2022-2023: ENFOQUE JURÍDICO”, este instrumento consta de 10 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas. Por favor, responde con objetividad. ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.

DIMENSIÓN: BANCOS

1. ¿Se cuenta con información adecuada para esta opción de crédito?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
2. ¿Se impulsa el acceso a los adultos mayores?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
3. ¿Los bancos cuentan con personal capacitado para orientar en esta opción?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
4. ¿Las autoridades de la SBSYAFP monitorean su otorgamiento en bancos?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
5. ¿La están usando los adultos mayores?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca

DIMENSIÓN: CAJAS DE AHORRO Y CRÉDITO

6. ¿Están promocionando este tipo de crédito?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
7. ¿Se le está brindando la importancia respectiva desde las CMAC?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
8. ¿Existen paneles, publicidad en dípticos, flyers sobre esta opción crediticia para los adultos mayores?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
9. ¿Están accediendo a esta opción los adultos mayores?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
10. ¿Se han asignado para la atención en esta modalidad de crédito a personal especializado en las CMAC?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca



GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL SOBRE SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES

ALCANCES: El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva en determinados documentos para la Tesis “HIPOTECA INVERSA Y SALUD INTEGRAL DE ADULTOS MAYORES EN EL PERÚ, AÑOS 2022-2023: ENFOQUE JURÍDICO”, Se aplica a dispositivos legales que guardan relación directa con el tema de investigación.

DIMENSIÓN: SALUD FÍSICA

N°	NORMAS LEGALES	OPCIONES		OBSERVACIONES
		LO POSITIVO	LO NEGATIVO	
01	Ley Nro. 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor: Artículos: 1, 5, 24, 24;			
02	D.S. Nro. 007-2018-MIMP, Reglamento de la Ley 30490: Arts: 4, Lit. 4.6; 51, 55, 67-Lit. C.			
03	D.S. 044-2020-RE: Ratifica Convención Interamericana sobre protección de Derechos Humanos de Personas Mayores.			

DIMENSIÓN: SALUD MENTAL

N°	NORMAS LEGALES	OPCIONES		OBSERVACIONES
		LO POSITIVO	LO NEGATIVO	
06	D.S. Nro. 001-2024-MIMP: Crea Programa Nacional de Servicios Especializados para personas mayores			

07	R.M. Nro. 101-2024-MIMP/DGFC;			
08	R.M. Nro. 220-2024-MIMP, Aprueba Directiva Nro. 004-2024-MIMP, Atención a personas adultos mayores.			

ANEXO 4: DATA DE RESULTADOS POR DIMENSIÓN DE CADA VARIABLE:

VARIABLE X: HIPOTECA INVERSA									
D1: BANCOS					D2: CAJAS				
i1	i2	i3	i4	i5	i6	i7	i8	i9	i10
2	2	1	2	2	1	2	2	2	2
2	1	2	2	1	2	2	1	2	2
1	2	2	1	1	2	2	2	2	2
2	1	1	1	2	1	2	1	2	2
2	2	2	1	1	2	1	1	2	2
2	2	2	2	2	1	2	1	2	1
1	2	2	1	1	2	1	1	2	2
2	2	2	2	2	2	2	1	1	2
2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	2	1	1	1	1	2	1	2	2
1	2	2	1	2	2	1	2	1	2
2	1	2	1	2	2	1	1	1	2
1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
2	2	2	1	1	2	2	1	2	1
1	1	1	2	2	1	1	2	1	2
3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
2	2	2	3	3	1	3	3	2	3
1	2	1	2	1	2	1	1	2	1
2	1	2	1	1	2	2	1	2	1
2	2	2	2	2	1	2	1	2	2
1	1	2	1	1	2	2	2	1	2
2	2	2	1	1	2	2	2	1	1
1	2	2	1	1	2	2	2	1	2
1	1	1	2	2	2	2	2	2	2

2	2	2	1	1	1	2	1	2	2
1	1	2	1	2	1	1	1	2	2
1	2	2	2	2	2	2	2	2	1
2	1	1	2	2	1	2	2	1	2
1	2	1	2	1	2	2	2	1	1
1	1	1	1	1	2	1	1	2	1
2	1	2	1	1	2	1	1	1	2
1	2	2	2	2	2	1	2	2	2
3	3	2	3	2	1	3	3	2	3
3	1	3	2	3	3	3	2	1	3
3	2	3	2	2	1	3	2	3	3
2	1	1	2	2	1	1	2	2	2
1	1	2	2	2	1	1	2	2	1
1	2	2	1	2	1	1	2	1	1
1	2	1	2	2	2	1	1	1	2
2	1	2	2	1	1	2	1	1	2
2	1	2	1	1	2	2	1	1	2
1	2	2	2	2	1	1	2	1	2
1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
2	1	2	1	1	2	1	1	1	2
2	2	1	2	2	2	1	2	1	2
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	2	2	2	2	1	2	2	1	2
1	2	2	1	1	2	1	1	1	1
1	2	1	1	1	1	2	2	1	1
2	2	2	1	2	2	2	1	2	1
3	3	3	3	2	2	3	3	3	3
2	1	3	2	2	3	3	3	1	3
1	1	2	1	2	2	1	2	1	1

2	1	2	2	2	1	2	1	2	1
2	2	1	1	2	2	1	1	1	2
1	1	2	2	2	1	1	1	2	1
1	2	1	2	1	2	2	2	2	2
2	2	2	1	2	2	2	2	1	2
2	2	1	1	1	2	2	1	2	2
2	2	1	1	1	1	2	2	2	2
2	2	1	1	1	2	1	1	2	2
2	1	2	2	1	1	1	2	2	2
1	1	1	2	1	1	1	2	1	2
1	2	2	2	2	2	1	2	2	2
2	1	1	2	1	2	2	2	2	1
1	1	1	2	1	2	1	1	1	2
2	2	2	1	2	2	2	2	1	2
2	3	3	2	2	2	3	2	3	3
2	2	2	2	2	3	3	2	3	3
3	1	2	3	2	1	3	3	2	3
2	3	3	2	2	3	3	2	2	3
2	3	3	2	2	2	3	3	2	3
2	3	3	2	3	3	3	3	3	3
2	2	2	2	2	1	3	3	1	3
3	2	3	3	3	1	3	2	2	3
3	2	3	3	3	2	3	3	1	3
3	2	2	3	3	1	3	2	2	3
2	1	3	2	2	3	3	3	2	3
3	3	2	2	2	3	3	3	2	3
3	1	2	3	3	1	3	2	3	3

VARIABLE Y: SALUD INTEGRAL DE ADULTO MAYOR									
D1: SALUD FISICA					D2: SALUD MENTAL.				
i1	i2	i3	i4	i5	i6	i7	i8	i9	i10
2	1	2	2	1	2	2	1	2	2
2	2	1	2	2	1	1	1	2	1
1	1	2	2	1	2	2	1	1	2
2	2	1	1	2	1	2	1	2	2
1	2	1	1	2	1	2	2	2	1
1	1	2	2	1	2	1	2	1	2
2	2	1	1	2	1	2	2	2	1
1	1	2	1	1	2	1	2	1	1
2	1	2	1	1	2	2	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	2	1	2
1	1	1	2	1	1	2	1	2	2
2	2	2	2	2	2	1	1	2	2
2	2	2	2	2	2	1	2	1	1
2	1	2	1	1	2	2	1	2	1
2	2	1	1	2	1	2	1	1	1
3	2	3	2	2	3	2	2	3	2
3	2	2	2	2	2	2	2	1	3
1	2	1	2	2	1	1	2	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	1	2
2	1	2	1	1	2	2	1	1	2
2	1	2	2	1	2	1	2	2	2
2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
2	1	2	2	1	2	2	1	1	2
2	2	2	2	2	2	2	2	1	2
2	2	1	1	2	1	2	2	1	2

1	1	2	1	1	2	2	2	2	1
2	1	1	1	1	1	1	2	2	2
2	1	1	1	1	1	1	1	1	2
2	1	2	1	1	2	2	1	1	2
1	1	2	2	1	2	1	1	1	2
1	1	2	1	1	2	2	2	2	1
1	1	2	2	1	2	2	2	1	2
3	2	2	2	2	2	2	3	1	2
3	3	1	1	3	1	2	2	3	3
3	3	3	3	3	3	2	1	1	3
1	2	2	2	2	2	2	1	1	3
1	2	2	2	2	2	3	3	1	2
1	2	2	2	2	2	3	1	1	2
1	2	1	1	2	1	3	1	3	3
2	2	1	1	2	1	2	1	3	3
2	3	3	3	3	3	3	1	1	2
1	2	3	3	2	3	3	2	3	2
2	3	1	1	3	1	2	2	1	3
1	2	1	1	2	1	2	2	1	2
1	3	2	2	3	2	3	3	1	3
2	3	1	1	3	1	3	2	1	2
2	2	2	2	2	2	3	2	2	3
1	2	2	2	2	2	2	1	3	3
2	2	1	1	2	1	3	2	1	3
2	3	3	3	3	3	3	1	3	3
3	3	3	3	3	3	2	2	2	2
3	3	1	1	3	1	2	2	3	3
1	2	1	1	2	1	3	2	2	3
2	2	1	1	2	1	2	2	1	2

1	3	3	3	3	3	3	1	1	3
1	2	2	2	2	2	2	2	1	3
2	3	1	1	3	1	2	1	2	2
2	3	3	3	3	3	2	1	2	2
2	2	3	3	2	3	3	2	3	3
2	3	3	3	3	3	3	3	1	3
1	3	2	2	3	2	3	3	1	3
1	3	3	3	3	3	2	3	1	2
1	2	1	1	2	1	2	1	1	3
1	3	1	1	3	1	3	3	2	3
2	2	2	2	2	2	2	3	3	2
1	3	2	2	3	2	3	2	3	3
2	3	3	3	3	3	3	1	1	2
3	3	3	3	3	3	2	3	2	2
3	2	3	3	2	3	2	3	3	3
3	2	2	2	2	2	2	2	1	3
3	3	2	2	3	2	2	2	3	3
3	3	2	2	3	2	3	3	2	3
3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
3	2	1	1	2	1	2	3	1	2
3	3	2	2	3	2	3	1	1	2
3	3	1	1	3	1	3	2	2	2
3	2	2	2	2	2	3	2	1	3
3	3	2	2	3	2	3	2	3	2
3	2	2	2	2	2	2	2	3	3
3	2	3	3	2	3	3	1	1	2

ANEXO 5: INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE HIPÓTECA INVERSA.

Tomada de la Tesis Mejoras Legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú de Yassely Elizabeth Morales García de la Universidad “Santo Toribio de Mogrovejo”- Chiclayo-Perú.

CAPÍTULO II: OMISIONES LEGALES QUE TIENE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEY N. ° 30741 EN EL PERÚ PARA SER VIABLE

La determinación del límite de edad para acceder a un contrato de hipoteca inversa Desde cuanto se consideraría que una persona es adulta mayor para la Ley de hipoteca inversa.

Si bien es cierto que la doctrina ha especificado que la ley de Hipoteca Inversa, está dada con la finalidad de que una persona adulta mayor pueda acceder a este crédito, sin embargo, la ley de la persona adulta mayor (Ley N. ° 30490) especifica en su artículo 2 que las personas mayores de 60 años son consideradas persona adulta mayor, esto ayuda a determinar que el crédito en una hipoteca inversa puede darse desde los 60 años a más.

Pues cabe la oportunidad considerar que existe ya un límite de edad para acceder a este beneficio, si bien el proyecto de ley de Hipoteca inversa tenía como premisa especificar que el límite de edad de un beneficiario de hipoteca inversa sería una persona mayor de 65 años, sin embargo con la nueva actualización normativa se aplica una finalidad de que los adultos mayores complementen sus ingresos económicos o cuando esta persona ya haya llegado a un límite donde no pueda satisfacer sus necesidades personales a través de la realización de una actividad, es decir ya no pueda trabajar y en consecuencia no obtener ingresos económicos.

La propia Ley también hace algunas consideraciones respecto a que las personas beneficiarias serian aquellas que, habiendo llegado a una edad de 60 años de edad, no hubiera podido percibir una pensión de jubilación, es así que creemos que el legislador al momento de promulgar la norma no preciso el límite de edad considerando que esta se debería de entenderse solamente al especificar persona adulta mayor.

No podemos dejar de mencionar una de los cuestiones más notables dentro de esta temática de la persona adulta mayor, para ello hablaremos sobre los derechos que tienen estas personas según la Ley de adulto mayor- Ley 30490, es así que en su artículo 5° de esta señala que son titulares de derechos humanos y libertades fundamentales y

ejercen, entre otros, como es el derecho a la vida, la cual tiene que ser digna y plena, así como también, no ejecutar un acto discriminatorio ante las razones de su edad o su imagen, pues se debe promover la mayor oportunidad de igualdad, para ello el adulto tiene que recibir una atención con cuidado y protección familiar conforme a las necesidades que requiere, es decir tener más que todo una vida sin violencia, así mismo tiene las posibilidades de poder participar en programas que activen su educación y su capacitación, para que logren participar de manera social, laboral, económica, cultural y política del país, además se comprende que tanto entidades públicas como privadas tengan las mismas esferas sociales y laborales para un adulto, así como si atención, brindando una información oportuna frente a los tramites que ellos puedan realizar, que vayas de acorde con su capacidad intelectual, finalmente se faculta que todo adulto mayor tenga un acceso a la justicia.

Todos estos derechos no solamente están consagrados en la Ley de adulto mayor, sino que también son derechos constitucionales que nos corresponden como a todo ciudadano, más aún si estamos en un país democrático donde todas las personas debemos tener igualdad de oportunidades y condiciones dentro de nuestro país.

En el Perú las condiciones respecto a las personas adultas mayores forma parte de uno de las mayores problemáticas que tiene que afrontar el Gobierno, es por ello que las políticas respecto estos no son muy favorables y con relación al análisis que venimos haciendo sobre la Ley de hipoteca inversa, y sobre los básico legales que ha dejado, es preocupante ya que al estar designado a estas personas en una situación de vulnerabilidad se les podría ver vulnerado muchos de los derechos mencionados anteriormente.

Beneficios y desventajas de la celebración de la hipoteca inversa por dos o más titulares

La ley de hipoteca inversa en su artículo 2° señala que al crédito hipotecario pueden acceder una o varias personas, esto al mencionar puede ser otorgado a un titular o titulares, es decir de manera plural, esto sin duda en la práctica debe ser un dolor de cabeza, ya que si nos preguntamos por ejemplo *¿Si el contrato de hipoteca inversa es celebrado por dos o más titulares, el fallecimiento de uno de ellos podrá ser causal para declarar el vencimiento del contrato de Hipoteca Inversa y ser ejecutado?*, en base a nuestra postura consideramos que no, primero por el hecho de que si bien es cierto se tiene esa posibilidad de acceder al crédito de manera conjunta, no sería lo

correcto que al momento de que uno de ellos fallezca el bien deba ser ejecutado por el banco sin tener en consideración que uno de los contratantes aún permanece con vida.

En lo mencionado anteriormente consideramos se estaría desvirtuando la naturaleza de esta figura, ya que, si se llega a ejecutar dicho bien, no solo se estaría perjudicando al contratante que aún sigue con vida sino también a sus herederos, porque puede darse el hecho de que es único bien y al ser ejecutado la persona estaría quedando desprotegida, vulnerando de esta forma los derechos del titular o titulares.

Esto nos lleva a plantearnos la siguiente pregunta *¿se estaría condenando acaso a los sucesores de uno de los titulares, a no poder disponer de los derechos que tienen sobre el inmueble hasta el fallecimiento del otro?*, creemos que si indudablemente, porque se le estaría restringiendo el derecho por ejemplo a usar el bien mientras el titular que aun esta con vida fallezca. Entonces si la Ley no ha especificado cuando se daría la ejecución del bien en caso de que se acceda a un crédito hipotecario (Hipoteca Inversa) por varios titulares, creemos que la ejecución de la misma debería de prolongarse hasta la muerte de todos los titulares y así no vulnerar derechos, ya sea de uno de los titulares aún con vida o de los herederos que busquen disponer de los derechos que tengan sobre dicho bien dado en garantía.

Si bien la Ley es clara al señalar que la Hipoteca Inversa está determinada sobre un bien en específico y no puede afectar otros bienes al momento de su ejecución, creemos que es importante también analizar que se podría hacer en el supuesto caso de que el crédito haya sido adquirido por dos personas la vez, y al momento que uno de ellos muere los herederos podrían tener alguna posibilidad de cancelar el dinero que fue desembolsado a su causante y quedar libres de deuda, o necesariamente se tendría que esperar que mueran todos los titulares de dicho crédito para poder cancelar la parte que corresponde a cada solicitante beneficiario, entonces la pregunta *sería ¿Podrían los sucesores de uno de los titulares pagar la parte del crédito que le fue otorgado a su causante, o tendrán que esperar la vigencia del contrato de Hipoteca Inversa y continuar recibiendo el dinero asignado hasta la muerte de del otro contratante?*, interrogante que la Ley no brinda ninguna respuesta.

Los criterios para que la entidad financiera permita o no tal arrendamiento del bien constituido en hipoteca inversa.

En tal sentido se debe señalar que la Ley N ° 30741 Ley de Hipoteca Inversa en nuestro país no ha determinado con exactitud cuáles serían los criterios a tomar en cuenta al momento que el titular o titulares del bien objeto de garantía decidan

arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes, ya que la Ley solamente señala que cuando se requiera hacer uso de estos derechos por parte del titular o titulares del bien inmueble debe solicitar autorización de la entidad, la cual deja un evidente vacío legal que ni el reglamento ha podido suplir.

En esa línea de ideas nos podemos preguntar *¿La entidad bancaria podría llegar a un extremo de abuso al determinar dicha autorización?*, no está demás decir que la Entidad es un tercero que de una u otra manera buscara recabar el mayor beneficio posible de los contratos que celebra y con el fin de poder asegurar el cobro futuro de su deuda podría negarse a la Autorización, la cual de no ser objetiva y razonable resultaría perjudicando y vulnerando derechos constitucionales de los titulares del bien objeto de Hipoteca.

La exigencia de nombrar el monto del gravamen en los registros públicos

El préstamo hipotecario es una garantía válida establecida en el artículo 1097 de nuestro Código Civil y, en el caso de una hipoteca, la vivienda proporciona una garantía para hacer frente a obligaciones personales o de terceros. La garantía no establece la subvención, pero le da al prestamista el derecho de buscar, dar preferencia o vender su propiedad prometida en la corte.

En ese mismo sentido, tanto la ley como la doctrina señalan que toda hipoteca debe ser inscrita en los registros públicos para que así la población pueda tener conocimiento de que el bien se encuentra con un gravamen y no puede ser objeto de transferencia antes de que se pueda levantar dicha hipoteca.

En relación a la Hipoteca Inversa creemos que no bastaría la sola Inscripción de la hipoteca en los registros públicos, sino que también debería de registrarse el monto del gravamen que pesa sobre la misma, ya que facilitaría a la inscripción de otras hipotecas por parte de su propietario, esto siempre y cuando el valor del inmueble lo resista, es decir si el valor del gravamen de la hipoteca inversa es menor al valor total del bien inmueble, el propietario podría y estaría facultado a poder realizar otras inscripciones de hipotecas respecto al mismo bien.

Comparación de los beneficios de la hipoteca inversa con la ley del sistema pensionario

La hipoteca inversa en nuestro país es una figura que recientemente ha sido incorporada al sistema legal, donde podemos ver que el legislador ha considerado que

la razón de ser de la hipoteca inversa es para cubrir la necesidad de la persona adulta mayor que ya no perciba ingresos económicos con los cuales pueda cubrir sus necesidades, o cuando no ha tenido la posibilidad de adquirir una pensión de jubilación, en ese sentido consideramos que esta figura no hace más que dar una oportunidad al adulto mayor a que pueda acceder a un crédito total o en periodos a cambio de dar en garantía el bien en el cual habita, contrato que puede celebrarlo con una entidad del sistema financiero que esté debidamente autorizado.

Este sistema se instaura por ley en marzo del año 2018 y se reglamenta en septiembre de ese año, por ende, la Superintendencia de Banca, Seguras y AFP (SBS) determina el sistema operativo y contable para esta opción financiera. La finalidad es proporcionar ingresos a los adultos mayores, cuando la pensión sea insatisfactorio para satisfacer sus necesidades y que no dispongan de otros recursos.

Un individuo o sociedad conyugal, propietario de un inmueble que se encuentre libre de gravámenes, puede solicitar una hipoteca inversa, por medio del cual la institución financiera o el banco provean financiamiento con esa garantía; el desembolso del crédito puede ser realizado en una sola armada, es decir, una pensión a plazo determinado o en ese caso una renta alimenticia, a decisión del cliente.

El sistema privado de Pensiones está elaborado para que cada individuo disponga de una cuenta de capitalización individual, que se conserva con aportes mensualmente que proceden de un porcentaje de las remuneraciones, descontadas por el empleador y depositadas en la Administradora de Fondo de Pensiones (AFP), la cual invierte estos recursos con el fin de forjar rentabilidad, que acreciente la mencionada cuenta individual

Cuando se jubile, sabrá que no hay ingresos reales inferiores a los del tiempo real. Esto indica la necesidad de una acción de mitigación del mercado, ya que la liquidación de los activos de las pensiones requiere arreglos fijos que tardarán años en completarse aún más.

En diversas casuísticas, la problemática económica de los adultos mayores es muy severa debido a la ineficiencia del sistema de pensiones, en el público como privado, esto les obliga a producir ingresos adicionales. La hipoteca inversa es una alternativa, que aspiramos a que se efectúe a la brevedad.

Renta vitalicia para los futuros herederos con discapacidad

Si analizamos el artículo 8° del reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa, nos indica que una vez desembolsado el dinero, el titular o titulares pueden acceder a una renta vitalicia, esto como un seguro el cual brinde una garantía al beneficiario y pueda recibir dicho crédito. Sin embargo, muchos pueden preguntarse ¿este seguro también podría abarcar a una persona heredera con discapacidad?, o es que solamente está destinada al propio titular del bien que contrata con la entidad bancaria; como vemos la norma no es clara en ese sentido y de manera literal señala que la renta vitalicia está dirigida solamente al titular o titulares del crédito y no especifica si pueden acceder otras personas; es así que desde nuestro punto de vista creemos que lo recomendable sería que en este seguro de renta vitalicia se pueda incluir a un heredero con habilidades diferentes (discapacitado), esto considerando que son personas que se encuentran en un nivel de vulnerabilidad y que si por mala suerte el banco decide ejecutar el bien a la fecha de que el titular o titulares del crédito han fallecido, se estaría dejando en desprotección a estas personas, las cuales deberían ser protegidas por el Estado y no correr con esa mala suerte.

La posibilidad de celebrar un contrato de Hipoteca Inversa de un inmueble considerado patrimonio familiar ¿está permitido o no?

La decisión de celebrar un acuerdo de hipoteca inversa es complicada y, a menudo, las familias que tienen múltiples intereses la malinterpretan. Por un lado, los hijos querrán herederos y, por otro, querrán dejar una herencia de sus padres, y no será fácil llegar a un acuerdo si se pregunta a todos los miembros de la familia su opinión sobre esta formulación hipoteca en un grupo familiar. Por un lado, los futuros "herederos" pueden ver sus activos futuros como "amenazados".

El patrimonio familiar consiste en una propiedad conjunta de herencia familiar o herencia patrimonial, bienes raíces para residencia de grupo familiar o propiedad para fines agrícolas, industriales y comerciales, considerada como una fuente de empleo para la familia de acuerdo con los procedimientos adecuados incapaz de acercarse y de moverse.

El patrimonio familiar en el código civil está vigente, pues se asocia con la sociedad de gananciales y los bienes sociales, es así que las personas afectadas, como cónyuges, hijos y otros descendientes se ven afectados ante las celebraciones contractuales, no obstante, el patrimonio familiar tiene restricción al acceso al crédito, pues el bien no puede ser ni en hipoteca ni en anticresis, ya que la ventaja principal es inembargable e intrasmisible por herencia, por lo tanto dentro de la hipoteca inversa el patrimonio familiar no tiene la posibilidad de celebrar un contrato.

¿Y por qué no se aceptaría que un tercero garantice el crédito por Hipoteca Inversa?

Según el artículo 3 de la Ley de Hipoteca Inversa, Ley N.º 30741 no se acepta la hipoteca inversa de un tercero por los factores como la vivienda, la edad de la persona o si esta persona se encuentra casada, así mismo se determina si la persona que va a contraer el préstamo es una persona de mayor edad, pues la selección que estas personas realicen va a ser determinada por un tiempo o de forma vitalicia.

El tercero no va a garantizar el crédito hipotecario inverso debido que la persona que solicite y garantice el crédito tiene que ser el titular del predio, pues una vez que fallezca el titular del predio, automáticamente el bien pasará a ser parte del banco, así mismo los herederos, posterior a este acto, no tienen derechos sobre el bien, pues en caso de que requieran el bien tendrán que pagar toda la deuda acumulada, teniendo dos opciones como terceros:

- a. Quedarse con la vivienda: para este acto necesitan que las deudas del banco se cancelen, o financiarla a través de una hipoteca normal.
- b. Venderla: en caso de venta, la persona de la compra tiene el derecho de pagar la deuda contraída.

La adjudicación del inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor del banco

Una hipoteca inversa es una forma de utilizar una renta para asegurar un ingreso de jubilación. Esto puede resultar muy gratificante, pero también riesgoso, hay muchas formas de aprovechar el mundo para jubilarse mejor, así como para aumentar las pensiones en general. Lo más común es crear ahorros a través de productos como planes de jubilación, planes de jubilación o fondos de inversión.

Así mismo la adjudicación es el proceso judicial que consiste en la cesión de un bien a una persona (mueble o inmueble) mediante subastas, licitaciones y divisiones hereditarias. Por lo tanto, el ganador del proceso tendrá garantizado el derecho de propiedad y será el propietario o responsable.

Este trámite podrá permitir que la transmisión de bienes inmuebles en interés del banco en virtud de un contrato inscrito en la SUNARP sea devuelta a los herederos y / o al banco sucesor en un plazo de 60 días naturales para devolver el préstamo, en lugar de devolver la garantía hipotecaria, el precio del activo no necesita ser revisado a menos que el banco o el cliente así lo solicite.

Debido a que una hipoteca inversa es más riesgosa para el prestatario, es importante recordar que no se le reembolsará al prestatario para siempre en el futuro, lo cual es una situación especial, como la muerte de una deuda o herederos. Así, las garantías hipotecarias juegan un papel muy importante en esta legislación.

En cuanto a la Hipoteca Inversa, estas ayudaran a que el banco garantice un crédito, siendo una de las personas más interesadas de firmar el préstamo, pues la entidad financiera cobra un tipo de interés por el dinero que presta la persona que firma la hipoteca inversa, este interés se refleja al finalizar el préstamo, es decir cuando se recupere la vivienda y se cancele los préstamos.

CAPÍTULO III: ALTERNATIVAS TÉCNICO LEGALES PARA LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA LEY N. ° 30741 EN EL PERÚ

Una vinculación de la hipotecaria intergeneracional

La hipoteca inversa es una institución que permite a la entidad prestamista alargar el ciclo vital de la hipoteca más allá del ciclo vital del deudor hipotecario, quien ordinariamente ya habrá amortizado el préstamo hipotecario en vida como ya se ha comentado antes de constituir la hipoteca inversa.

De este modo, el prestatario se encuentra fuertemente endeudado en el momento de adquirir la vivienda, pero la riqueza inmobiliaria aumenta a medida que se amortiza el préstamo hipotecario, cuando surgen nuevas necesidades de financiación (por ejemplo, la adquisición de bienes de consumo una segunda vivienda, un coche o unas vacaciones, los gastos de formación de los hijos o el cuidado de los padres). Es el momento de volver a endeudarse aprovechando la riqueza inmobiliaria del inmueble. El endeudamiento del prestatario vuelve a disminuir con el paso de los años, quien ya está próximo a alcanzar la edad de jubilación. (Moreno, 2017, p.261).

La hipoteca inversa juega aquí un papel relevante: ofrece nuevas posibilidades de endeudamiento al prestatario, quien ya no pagará las rentas que reciba hasta su fallecimiento. Así, serán los herederos los que tendrán que decidir si subrogarse en la deuda pendiente (o, si lo desean, cancelarla) o desentenderse de la misma. Si optan por la primera opción, los herederos continuarán como deudores de la deuda pendiente, lo que supone iniciar de nuevo el ciclo vital de la hipoteca.

Aclarar los potenciales riesgos asociados a la operación

La hipoteca inversa puede ser un negocio lucrativo para la entidad prestamista, pero de acuerdo con que existen otros factores que pueden influenciar la comercialización de las hipotecas inversas. Son los siguientes:

Primero, la incierta longevidad del ocupante, lo que puede provocar que el beneficiario viva más allá del plazo pactado para la percepción de las rentas. Este riesgo se evita en la práctica bancaria con la contratación del seguro de renta vitalicia diferida, que permite al beneficiario seguir percibiendo las rentas hasta su muerte. De hecho, la modalidad de renta vitalicia ha tenido un uso extendido en España.

La ventaja para el beneficiario es la posibilidad de seguir disfrutando de las rentas una vez expirado el plazo previsto en el momento de constitución de la hipoteca inversa. Sin embargo,

el disfrute de estas rentas depende al fin y al cabo de un hecho futuro que no se sabe si acabará sucediendo (el vivir más allá del plazo pactado, de ahí que se trate de un contrato aleatorio), por lo que es posible que el beneficiario fallezca antes de poder disfrutar de un seguro cuya prima costosa, como se ha visto ya habrá satisfecho y que no beneficiará a los herederos salvo pacto en contrario (por ejemplo, los herederos pueden estar interesados en que parte de la prima satisfecha y no disfrutada se destine al pago de la deuda pendiente).

La comercialización de hipotecas inversas vinculada a la edad del solicitante es el posible deterioro de su solvencia si la persona necesita ciertos ingresos extra por problemas de salud que le requieran desplazarse a una residencia o hacer frente a un costoso tratamiento, o si los costes de mantenimiento de la propiedad (impuestos y gastos de conservación) desembocan en el embargo y posterior subasta del bien inmueble en detrimento de los derechos del acreedor hipotecario (que puede ver postergado su crédito si se origina una hipoteca legal tácita).

Finalmente, el cálculo del riesgo dependerá de otros factores, como la edad del solicitante, el valor de tasación de la finca, los intereses esperados (cuya determinación puede ser dificultosa) y los problemas que pueden aparecer a la hora de ejecutar la garantía hipotecaria.

Brindar conocimiento del producto: requisitos objetivos y subjetivos

El objeto de discusión otros aspectos de interés, tales como la pérdida de confianza en las instituciones financieras, la pérdida de independencia económica de la persona mayor, el acceso y el coste de los productos para las personas mayores, así como su conocimiento.

De esta forma, uno de los aspectos relevantes para la concesión de hipotecas inversas es su conocimiento y entendimiento por parte de las personas mayores (como ya se ha comentado en la introducción al presente trabajo, el desconocimiento de este producto hipotecario es una de las causas del poco éxito de las hipotecas inversas de acuerdo con el poder ejecutivo).

Para conseguir este objetivo, es importante que los potenciales beneficiarios puedan contar con una información precontractual adecuada y, en particular, con un asesoramiento independiente. En este sentido, el asesoramiento independiente por una persona capacitada cuando el producto fuera de alto riesgo para el consumidor, como tenía lugar, en su opinión, en la hipoteca inversa, y ello a pesar de que los consumidores, por diversas razones, puedan no estar interesados en dicho asesoramiento.

Este asesoramiento independiente contribuiría a superar la falta de confianza de los consumidores en las entidades financieras y a ajustar el producto a sus necesidades. Tal y como luego tendremos ocasión de analizar, el asesoramiento es un elemento que varía de una legislación a otra y es esencial para ofrecer seguridad jurídica al interesado en contratar una hipoteca inversa.

Aplicar la hipoteca inversa como instrumento de protección

Las bondades de la hipoteca inversa como sistema de financiación a la luz de la situación económica de las personas mayores y dependientes ahora explicada son evidentes: permite ciertamente mejorar la situación económica de los mencionados colectivos, y se ha considerado además como un medio civil para la protección del patrimonio de las personas mayores ya que puede servir para asegurar su suficiencia de ingresos.

Por lo tanto, la incertidumbre en el sistema de pensiones es un factor relevante para el éxito de las hipotecas inversas, que podrían ayudar a las personas mayores a complementar su pensión cuando los ahorros acumulados en vida ya no son suficientes para sufragar el coste de la vida.

Pero estos beneficios de la hipoteca inversa no deben esconder los peligros subyacentes de esta institución, como la posible vinculación de los herederos a la deuda o, en el peor de los casos, la salida de la vivienda del patrimonio del beneficiario en perjuicio de sus herederos, como ya se ha comentado.

No obstante, esta mayor o menor predisposición de las personas mayores y dependientes hacia los productos de movilización de capital puede quedar condicionada por la creciente importancia de la riqueza inmobiliaria para sufragar los costes de mantenimiento de nuestro estado del bienestar.

En efecto, un estudio sobre la perspectiva de los consumidores respecto a las hipotecas inversas en Italia llegaba a la siguiente conclusión: aquellos propietarios que estaban más preocupados por su bienestar después de la jubilación estaban más predispuestos a contratar con una financiera.

Tener en cuenta el vencimiento anticipado del crédito

- a. Cuando la vivienda no constituya la residencia habitual de al menos uno de los prestatarios, lo que implica que el cambio de residencia del prestatario por motivos ajenos a su voluntad puede provocar la exigibilidad de la deuda, con la excepción, como ahora se tratará, del ingreso en un centro sanitario.
- b. Si el deudor no cumple con sus obligaciones, por ejemplo, mantener la vivienda en buenas condiciones, no pagar los impuestos asociados a la propiedad, el seguro de la vivienda u otras cargas. En este sentido, el banco puede requerir a los potenciales beneficiarios la realización de obras en la vivienda por indicación del tasador con anterioridad a la concesión del préstamo.
- c. La entidad prestamista puede incluso añadir un anexo al contrato de préstamo en virtud del cual el prestatario se compromete a realizar dichas obras en un período de tiempo después de la celebración del contrato. El incumplimiento de esta obligación puede desembocar en el vencimiento anticipado del préstamo. Otras causas que pueden provocar este vencimiento anticipado es la venta de la vivienda o que esta se encuentre inhabitable.

Análisis del inmueble como bien hipotecario

Los bienes inmuebles son un elemento fundamental para la compra de una hipoteca inversa porque es precisamente como garantía de crédito, es decir, el objeto del contrato es, en este contexto.

Uno de los problemas potenciales de este número es que el prestatario hipotecario puede cambiar su lugar de residencia si decide cambiar su lugar de residencia a su familia o residencia especial por edad o dependencia. Incluso si se concede el divorcio, el deudor puede ser separado de la familia. Según el artículo 41/2007, artículo 1 del DAP, la propiedad debe ser "la residencia permanente del solicitante". Los estándares limitan los límites del comportamiento en interiores, lo cual es muy importante, según algunos autores".

En la práctica, estos requisitos los impone el mercado, lo que dificulta que las empresas financieras establezcan un préstamo de hipoteca inversa como segunda hipoteca. Parece lógico no alquilar el terreno cuando el apartamento está en

posesión, por lo que hay que esperar hasta el final, porque se supone que el alquiler no era compatible con el apartamento normal.

En el caso de una hipoteca inversa, el precio estimado del terreno limita el monto máximo del préstamo. Con base en estos datos, el prestatario decide si recibe la misma cantidad o menos. El valor de la tierra no es solo una etapa del nivel de la casa, sino que cumple un rol trascendental en la eficiencia de la cosecha. Además de las condiciones del mercado, debemos tener en cuenta que muchos prestamistas no están aceptando viviendas prepagas o evitando áreas que son difíciles de vender estos edificios a terceros subcontratistas en áreas cuyos productos no se pueden implementar".

Entonces, podemos decir que las instituciones financieras ofrecen este producto a casas situadas en ciudades, entre otras palabras, en áreas urbanas, o en países donde se ha aplicado, pero como en todos los demás países. Depende de cada caso particular, la ubicación de la casa no constituye un límite absoluto para el alquiler de este producto. La verdad es que la evaluación de la casa es de gran relevancia para brindarle al cliente un panorama más preciso del valor real de la propiedad, porque los clientes potenciales que pensaron que tenían una casa con algún valor confirmarán que "no es el caso". Es suficiente para dar una garantía de préstamo que cumpla con el objetivo final, es decir, la depresión económica que buscan con la hipoteca inversa".

ANEXO 6: IMÁGENES RELACIONADAS CON LA TESIS.



Hipoteca inversa, la opción para tener mayor pensión

PREVISIONAL. SBS deja listo el mecanismo por el cual se puede acceder a una pensión teniendo un inmueble como garantía.



MECANISMO. Jubilados lograrían ingresos con su vivienda.

Con la publicación de la reciente resolución de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), el mecanismo de la hipoteca inversa quedó listo para su aplicación.

Se trata de una opción que permite al dueño de un inmueble solicitar un crédito por el valor de su vivienda, con la finalidad de incrementar sus ingresos económicos mensuales, como una pensión.

Así, aquellas personas que no gozan de una pensión o que les es insuficiente la que reciben podrán mejorar su situación. Así lo hizo ver el docente de la Universidad ESAN Jorge Guillén.

No obstante, dejó en cla-

ro que existen algunas dudas sobre la pensión que recibirá aquel que postule a este mecanismo. "Por ejemplo, no sabemos a cuánto ascendería una pensión por el tipo de vivienda. Y sabemos que una vivienda en San Isidro no es lo mismo que un distrito de estrato diferente. No están claros los niveles de pensión", afirmó.

¿Cómo funciona?

Serán varios factores los que definirán el monto de dinero que entregará el banco, entre ellos la tasación de la vivienda, la esperanza de vida del(los) titular(es) y la tasa de interés.

Es aquí donde Guillén advierte que no se deja en claro

¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?



Fuente: Sociedad Peruana de Bienes Raíces

LA REPÚBLICA/ R.MEDINA

"Serán varios factores los que definirán el monto de dinero: la tasación de la vivienda, la esperanza de vida, entre otros".

el tiempo de prorrato del beneficio.

Este producto permite que los propietarios de la vivienda residan en la misma mientras cobran la asignación mensual. El banco recién ejecutará la hipoteca con el fallecimiento del titular o del último de los cónyuges, de ser una propiedad matrimonial.

Sin embargo, los herederos podrán evitar que la vivienda

Entidades autorizadas

- De acuerdo con la ley aprobada, a través de la hipoteca inversa, una entidad autorizada como una administradora hipotecaria o una empresa de seguros otorga un crédito (en una sola armada o en abonos periódicos) a favor del titular del inmueble.
- Dicha propiedad queda afectada en garantía hipotecaria, siendo el reembolso exigible y la garantía ejecutable cuando fallezca el titular o último de los beneficiarios.

pase a manos del banco si deciden asumir la deuda y cancelarla. De lo contrario, también pueden optar por no cancelar y permitir que el banco se haga de la vivienda.

El reciente reglamento

Fue en el 2018 que se publicó el reglamento de la hipoteca inversa, pero hacía falta que se establezcan disposiciones sobre el escenario contable.

Uno de ellos era el cálculo de provisiones y el requerimiento de patrimonio efectivo.

Lo que hizo la SBS esta vez es especificar que la hipoteca inversa se considera como un crédito hipotecario, tanto para las empresas del sistema financiero como para las empresas de seguros. Siendo esto así, por el régimen de provisiones y de requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo del crédito es el mismo.

Respecto al régimen de requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito, se aplican solo ponderadores de 50% si el crédito se otorga a un plazo estimado menor o igual a 25 años y 100% si el plazo estimado es mayor.

La Superintendencia de Banca y Seguros explicó que con esta resolución ya queda expedito el mecanismo y se espera que empiecen a dinamizarse las solicitudes en el mercado. ♦