



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

LA HIPOTECA INVERSA COMO BENEFICIO EN EL MEJORAMIENTO DE LA
CALIDAD DE VIDA DEL DEUDOR ADULTO MAYOR DE MENORES RECURSOS
EN LIMA DURANTE EL 2022

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor

Hinostroza Común, Alonso Nicolas

Asesor

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

ORCID: 0000-0002-8405-2830

Jurado

Gonzales Loli, Martha Rocio

Sarmiento Albacetti, Gladys

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2026



INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal

Trabajo del estudiante

3%

2

hdl.handle.net

Fuente de Internet

2%

3

repositorio.unfv.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

www.przetargi.info

Fuente de Internet

1%

5

www.coursehero.com

Fuente de Internet

<1%

6

Pinto Rado, Rigoberto Pablo. "Influencia del Programa Pensión 65 en la calidad de vida de los beneficiarios del distrito de Chucuito - Puno, 2023", Universidad Nacional del Altiplano de Puno (Peru)

Publicación

<1%

7

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

8

distancia.udh.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

9

www.contraloriabogota.gov.co

Fuente de Internet

<1%

10

tesis.usat.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

11

catalogo.unillanos.edu.co

Fuente de Internet

<1%

12

cienciadigital.org

Fuente de Internet

<1%

13

core.ac.uk

Fuente de Internet

<1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

LA HIPOTECA INVERSA COMO BENEFICIO EN EL MEJORAMIENTO DE LA
CALIDAD DE VIDA DEL DEUDOR ADULTO MAYOR DE MENORES RECURSOS
EN LIMA DURANTE EL 2022

Línea de Investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Hinostroza Común, Alonso Nicolas

Asesor:

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

ORCID: 0000-0002-8405-2830

Jurado:

Gonzales Loli, Martha Rocio

Sarmiento Albacetti, Gladys

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima – Perú

2026

DEDICATORIA

A mis padres por enseñarme a luchar por mis sueños y acompañarme durante mi vida.

A mi familia, y en especial a mis abuelos, por darme el ejemplo de esfuerzo y perseverancia, y porque desde el cielo continúan guiándome.

A Eliane, por su empuje constante, su paciencia y por ser mi fuerza en los momentos más difíciles de este proceso.

AGRADECIMIENTOS

A los que se tomaron el tiempo de apoyarme con esta investigación.

A la Universidad Nacional Federico Villarreal, por la formación profesional.

A mis catedráticos, Jesus Antonio Rivera Ore, Martha Gonzales Loli, por las gratas enseñanzas impartidas en las aulas universitarias.

A los Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX, de quienes aprendí grandes enseñanzas durante mi tiempo de prácticas.

A mis grandes amigos, que con su amistad contribuyeron a nivel personal y profesional.

A los exjefes, jefes y compañeros de trabajo, que contribuyeron a mi formación profesional.

INDICE

RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
I. INTRODUCCION	8
1.1 Descripción y formulación del problema.....	11
1.1.1 Problema general	12
1.1.2 Problemas específicos	13
1.2 Antecedentes	13
1.2.1 Nacionales.....	13
1.2.2 Internacionales	14
1.3 Objetivos	16
1.3.1 Objetivo general.....	16
1.3.2 Objetivos específicos	16
1.4 Justificación	16
1.4.1 Teórica	16
1.4.2 Practica.....	17
1.4.3 Metodológica	17
II. MARCO TEORICO	18
2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación	18
2.1.1 La hipoteca inversa	18
2.1.1.1 Concepto	18
2.1.1.2 Los antecedentes en el derecho comparado	20
2.1.1.3 Características	26
2.1.1.4 Diferencias entre la hipoteca convencional y la inversa.....	29
2.1.1.5 Clases de Hipoteca inversa	30
2.1.1.5.1 Hipoteca inversa de disposición única	30
2.1.1.5.2 Hipoteca inversa temporal.....	32
2.1.1.5.3 Hipoteca inversa vitalicia	34
2.1.1.6 Beneficios de la hipoteca inversa en el Perú.....	36
2.1.2 Mejoramiento de calidad de vida.....	40
2.1.2.1 Concepto	40
2.1.2.2 Mecanismos de mejora de calidad de vida en adulto mayor	42
2.1.2.3 Envejecimiento de la población	44
2.1.2.3.1 Calidad de vida en la vejez.....	44
2.1.2.3.2 Condiciones de vivienda	46
2.1.2.3.3 Bienestar subjetivo	48
2.1.2.3.4 Condiciones de salud.....	50
2.1.2.4 La hipoteca inversa y el bienestar social.....	52
2.1.2.5 La hipoteca y el mejoramiento de condiciones de vida.....	55
III. METODO	58
3.1 Tipo de investigación.....	58
3.1.1 Nivel de investigación.....	58
3.2 Ámbito temporal y espacial	58

3.3	Variables	59
3.3.1	Operacionalización de categorías	59
3.4	Población y muestra	62
3.5	Instrumentos.....	63
3.6	Procedimientos.....	64
3.7	Análisis de datos	64
3.8	Consideraciones éticas	65
IV.	RESULTADOS	66
V.	DISCUSION DE RESULTADOS.....	72
VI.	CONCLUSIONES.....	79
VII.	RECOMENDACIONES	81
VIII.	REFERENCIAS.....	83
IX.	ANEXOS.....	90
	Anexo A: Matriz de Consistencia.....	90
	Anexo B: Operacionalización de Categorías.....	93
	Anexo C: Guías de Entrevista	94
	Anexo D: Validación de instrumentos	106
	Anexo E: Entrevistas	119
	Anexo F: Matriz de triangulación de registradores públicos.....	149
	Anexo G: Matriz de triangulación de abogados especializados	158
	Anexo H: Matriz de triangulación de gestores hipotecarios	165
	Anexo I: Declaración Jurada	170

RESUMEN

La presente tesis aborda como problemática la nula aplicación de la hipoteca inversa en el Perú, considerando su potencial como mecanismo de mejora en la calidad de vida de los adultos mayores con escasos recursos económicos. El objetivo principal consistió en analizar la viabilidad de este producto hipotecario como alternativa de apoyo para quienes no cuentan con ingresos suficientes para su subsistencia, pero poseen una propiedad. La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de tipo básico, con un nivel descriptivo y explicativo; el ámbito temporal corresponde al año 2022 y el ámbito espacial se circunscribe a la ciudad de Lima, Perú. Como conclusión, se determinó que la hipoteca inversa constituye un mecanismo viable para el mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores, dado que proporciona ingresos económicos únicos, temporales o periódicos que contribuyen a la satisfacción de sus necesidades básicas, reduciendo su dependencia de terceros. Asimismo, el hecho de contar con una propiedad asegura el cumplimiento de la obligación adquirida al culminar el plazo del préstamo.

Palabras claves: Hipoteca inversa, bienestar social, menores recursos, calidad de vida y adulto mayor.

ABSTRACT

This thesis addresses the issue of reverse mortgages in Peru, focusing on their potential as a mechanism to improve the quality of life of elderly individuals with limited financial resources. The main objective was to analyze the feasibility of this financial product as an alternative means of support for those who lack sufficient income for their subsistence but own a property. The research was conducted under a qualitative, basic design, with a descriptive and explanatory scope. The temporal framework corresponds to the year 2022, and the spatial scope is limited to the city of Lima, Peru. The findings indicate that reverse mortgages represent a viable mechanism for enhancing the quality of life of elderly borrowers, as they provide unique, temporary, or periodic income that helps meet basic needs while reducing dependence on third parties. Moreover, the existence of property ownership ensures compliance with the obligation once the loan term concludes.

Keywords: Reverse mortgage, social well-being, low-income, quality of life, elderly.

I. INTRODUCCION

La presente investigación analiza la hipoteca inversa como mecanismo orientado a la mejora de la calidad y condiciones de vida de los adultos mayores de escasos recursos en el Perú. Este producto financiero se presenta como una alternativa que permite a los adultos mayores, propietarios de un inmueble, acceder a liquidez económica a través de la constitución de una hipoteca a cambio de un monto dinerario. Dicho monto puede ser otorgado en forma única, temporal o vitalicia, y se destina a la satisfacción de necesidades básicas y a la mejora de la vivienda, lo cual repercute directamente en el bienestar de este grupo poblacional que enfrenta limitaciones económicas.

En el primer capítulo, se expone la descripción y formulación del problema relativo a la hipoteca inversa como un beneficio significativo, que contribuye directamente a la mejora de la calidad de vida de los deudores de edad avanzada que carecen de recursos económicos estables. Además, se detallan cuatro antecedentes nacionales y tres antecedentes de carácter internacional. Adicionalmente, se establecen los propósitos de la investigación y se proporciona una justificación teórica, metodológica y práctica adecuada para la presente disertación de grado.

El segundo capítulo comprende el marco teórico que describe la primera categoría, denominada "la hipoteca inversa", y las tres subcategorías que la componen: (i) hipoteca inversa de disposición única, (ii) hipoteca temporal y (iii) hipoteca inversa vitalicia. Adicionalmente, se introduce la segunda categoría denominada "mejoramiento de calidad de vida" y se detallan las dos subcategorías: (i) bienestar social y (ii) condiciones de vida.

El tercer capítulo incorpora la estructura metodológica desarrollada, especificando el enfoque cualitativo y el tipo básico de la investigación, el nivel de

investigación descriptivo y explicativo, así como el ámbito temporal y espacial de la presente investigación. Adicionalmente, se respalda la operacionalización de las categorías y se contemplan los participantes en la investigación, incluyéndose a los registradores públicos del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a los abogados especializados en la materia y a los gestores hipotecarios representantes del Banco BBVA Perú. Además, se señalan como instrumentos que contribuyeron a la obtención de resultados, el adecuado análisis documental y la guía de entrevista generada. Posteriormente, se establecen los procedimientos para la recolección de las entrevistas y el análisis de los documentos recopilados, además de destacar las variadas consideraciones éticas conforme los parámetros establecidos por la Universidad Nacional Federico Villarreal.

El cuarto capítulo alberga los hallazgos derivados de la investigación, fundamentándose en el análisis e interpretación de los hallazgos derivados de la experiencia profesional y la especialización de cada uno de los entrevistados.

El capítulo quinto nos expone el debate de los hallazgos derivados de un análisis metódico y la interpretación correspondiente de dichos hallazgos.

El sexto capítulo pone de manifiesto las conclusiones de este estudio, destacando principalmente que la hipoteca inversa sirve como un mecanismo de beneficio para mejorar de la calidad de vida de sus deudores adultos mayores de escasos recursos en el Perú.

El séptimo capítulo comprende una serie de sugerencias orientadas a identificar una posible resolución en relación a la implementación inmediata de políticas públicas las cuales se encuentren orientadas a perfeccionar la normativa y sus diversos reglamentos los cuales permiten obtener claridad sobre los productos a ofrecer y nos

alejen de la posición sumisa del estado y su población frente los grandes bancos en el país.

En última instancia, se presentan las variadas referencias bibliográficas y los anexos proporcionados en nuestra tesis de investigación.

En consecuencia, el objetivo de este estudio es fomentar el diálogo entre diversos expertos en el campo, con respecto al análisis y establecimiento de la hipoteca inversa como un beneficio directo que contribuye a la mejora de la calidad y condiciones de vida de los adultos mayores de recursos limitados en nuestra nación.

1.1 Descripción y formulación del problema

Una de las principales finalidades del Estado es garantizar una adecuada calidad de vida a su población, considerando que en las etapas iniciales y finales de la vida es cuando más se requiere de su protección, a través de la generación de medidas, leyes o proyectos que aseguren un bienestar social mínimo.

Dentro de este contexto, uno de los sectores más desatendidos es el de los adultos mayores, quienes en su mayoría enfrentan situaciones de pobreza o pobreza extrema, producto del abandono de sus descendientes o familiares cercanos, de quienes depende muchas veces su cuidado. No obstante, un número considerable de ellos posee bienes muebles o inmuebles sobre los cuales ejercen derechos de propiedad. Dichos bienes, lejos de representar una seguridad, suelen convertirse en objeto de interés de terceros que buscan apropiarse de ellos mediante mecanismos que implican descuido, presión o despojo.

Frente a esta problemática surge la propuesta de implementar medidas de carácter prioritario que otorguen a este sector de la población un apoyo real y sostenible. En esa línea, el Congreso de la República impulsó la creación de mecanismos que permitan brindar a los adultos mayores facilidades que contribuyan a una mejora en sus precarias condiciones de vida. Sin embargo, hasta el momento dichas medidas no han mostrado soluciones efectivas en el corto ni mediano plazo.

Desde una perspectiva comparada, la hipoteca inversa ha tenido desarrollos similares en otros países. En México, por ejemplo, la normativa que regula este producto financiero buscó también generar un beneficio directo para los adultos mayores. Sin embargo, las entidades financieras han mostrado resistencia, aduciendo principalmente una posible inestabilidad y la falta de rentabilidad del producto. Ante

ello, el gobierno mexicano llegó a establecer un fideicomiso para facilitar el acceso, aunque la medida no logró convencer a los banqueros, quienes mantuvieron su posición de rechazo por considerarlo un riesgo contraproducente.

De manera semejante, España fue el país pionero en la implementación de la hipoteca inversa, con más de una década de experiencia en su aplicación. Aun así, enfrenta las mismas dificultades en relación con la aceptación de las entidades financieras, que señalan los mismos problemas de rentabilidad y seguridad en el cobro de la deuda. Un aspecto relevante es que muchos de los bancos que operan en España, México y Perú son los mismos, lo cual explica la similitud en sus posturas frente al producto. Además, se observa que, si bien los requisitos varían en cada país, en España existe un mayor control para otorgar la hipoteca inversa, aunque ello no se ha traducido en un uso significativo en comparación con las hipotecas convencionales.

En este contexto, el presente estudio tiene como objetivo contribuir al examen de la factibilidad de la hipoteca inversa en Perú, con el objetivo de establecer si este mecanismo puede contribuir de manera efectiva a la mejora de la calidad de vida de los adultos mayores de recursos limitados. Es particularmente relevante examinar si representa una opción adecuada para complementar la pensión mensual limitada que perciben numerosos adultos mayores, con el objetivo de lograr condiciones de vida más dignas y seguras.

Formulación del problema

1.1.1 Problema general

¿De qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?

1.1.2 Problemas específicos

P.E.1. ¿De qué manera hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?

P.E.2. ¿De qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?

P.E.3. ¿De qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?

1.2 Antecedentes

1.2.1 Nacionales

Vásquez (2022), en su tesis *La hipoteca inversa en el Perú como un mecanismo de garantía no asistencialista*, presentada con el objetivo de obtener el grado académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial en la UNMSM, realiza un análisis descriptivo, dogmático, crítico y prospectivo. Su objetivo consistió en explorar las necesidades del mercado crediticio, el papel que los mecanismos de garantía cumplen y la relación que mantienen con los acreedores financieros. Posteriormente, se profundizó en la hipoteca convencional y la inversa.

Morales (2020), en su tesis *Hipoteca Inversa: Análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú*, presentada para obtener el título de abogado en la Universidad Ricardo Palma, empleó un enfoque cualitativo para entender el fenómeno en su manifestación auténtica. Mediante un enfoque hermenéutico, se planteó la interpretación de las disposiciones normativas nacionales con el objetivo

de establecer si la regulación de la hipoteca inversa es factible en el país, proponiendo diversas alternativas de solución frente a las restricciones identificadas.

Morales (2023), en su tesis *Mejoras legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú*, presentada para obtener el título de abogado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, enfocó su estudio en identificar las mejoras jurídicas requeridas para asegurar que las entidades financieras implementen este mecanismo contractual sin perjudicar sus intereses ni los de los beneficiarios. A partir del examen de los datos recabados, se deduce que se necesitan modificaciones normativas para fomentar la confianza en el sistema y facilitar su implementación eficaz.

Palacios y Soriano (2016), en su tesis *Hipoteca Inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*, presentada para obtener el título de abogado en la Universidad Andina del Cusco, emplearon una metodología cualitativa y dogmática-propositiva. Su investigación se centró en el análisis y argumentación jurídica, planteando como objetivo general la construcción de conocimientos clave para sustentar una iniciativa legislativa que incorpore la figura de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano, constituyéndola como un derecho real de garantía en beneficio de los adultos mayores.

1.2.2 Internacionales

Castro & Gutiérrez (2017), en su tesis *Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la PAM*, presentada ante la Universidad de Costa Rica con la finalidad de obtener el grado de Licenciado en Derecho, revisó la hipoteca inversa como una opción legal que nos facilita el acceso al crédito en beneficio de los adultos mayores. Usando un

enfoque cualitativo, se concluyó que este instrumento financiera resulta muy útil para poder mejorar la calidad de vida de un grupo que se encuentra olvidado, en virtud de que brinda a quienes percibe ingresos muy limitados, la posibilidad de mantener ciertas condiciones de vida de carácter dignas.

Orts (2012), en su tesis para optar al título de doctor, llamada *Hipoteca Inversa*, desarrollada ante la Universidad de Salamanca, se analizó esta figura como un medio viable para generar una liquidez económica a partir del valor de un predio. En el estudio realizado, se resaltó que la hipoteca inversa le brinda al propietario la opción de hacerse de recursos sin la necesidad de pagar alquileres ni mermar sus ingresos mensuales, lo que contribuye a que se asiente una mayor estabilidad económica durante su jubilación. Así como, se presenta como una alternativa viable para aprovechar el valor de la propiedad, ya sea a través de su uso directo, la venta o una futura negociación financiera a la que pueda llegar.

Montero (2014), en su tesis *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013-2014*, presentada en la Universidad Nacional de Mar del Plata como requisito para optar el grado de Maestro en Derecho, planteó como objetivo principal evaluar la viabilidad de aplicar la hipoteca inversa en dicha ciudad durante el periodo de estudio. El examen evaluó las posibles rentas que podrían recibir los beneficiarios según los valores locales de los inmuebles, así como la existencia de normativas que facilitarían o dificultarían su aplicación, incorporando también la percepción de los jubilados como principales destinatarios del instrumento. La metodología adoptada fue aplicada, con un enfoque seccional o sincrónico, limitado al periodo 2013-2014.

Respecto de las fuentes, se optó por emplear un enfoque mixto que combina datos obtenidos mediante encuestas y provenientes de documentos relevantes. De acuerdo a su nivel de profundidad, la investigación tiende a ser explicativa, habida cuenta que busca comprender las motivaciones y razones de los potenciales solicitantes para adoptar o no a la hipoteca inversa como una alternativa para la mejora de sus ingresos. Finalmente, se está ante una investigación de campo, ya que los resultados se obtendrían mediante encuestas diseñadas para personas que cumplan con los requisitos necesarios como posibles beneficiarios del instrumento financiero.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022.

1.3.2 Objetivos específicos

O.E.1. Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulta mayor.

O.E.2. Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

O.E.3. Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

1.4 Justificación

1.4.1 Teórica

El presente trabajo se encuentra justificado mediante las distintas posiciones con relación a si la hipoteca inversa es realmente un beneficio para los adultos mayores, en virtud del espíritu de su propuesta y promulgación. A su vez, busca demostrar y

analizar de forma adecuada los pro y contras que este pueda tener y del porque aún no se ha implementado o no se ha vuelto una práctica común dentro de los productos del sistema financiero, habida cuenta que a todas luces según indican los principales bancos resulta ser un producto nefasto.

1.4.2 Práctica

Esta tesis resulta relevante, en virtud de que, nos permite a los familiares y descendientes de personas que hoy en día son adultos mayores y no cuentan con los suficientes recursos para su debido cuidado, obtener un beneficio que pueda resultar óptimo para la mejora de su calidad de vida y de cómo a través de este se busca obtener un mejor porvenir de estas personas, asumiendo una obligación en conjunto con los otros familiares, en aras de la mejora de la calidad de vida de nuestros familiares adultos mayores. Además, debemos tener en cuenta que existen diversas posturas alrededor, a efectos de poder determinar las causas y obtener un análisis importante con relación a garantizar su uso y del por qué no resulta ser de práctica común entre los peruanos.

1.4.3 Metodológica

En el presente estudio, se empleará la técnica de entrevistas, una metodología vinculada a la investigación cualitativa, que facilitará la adquisición de diversas perspectivas, la evaluación de ideas y las principales críticas de los entrevistados en relación a que si la hipoteca inversa contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de la población de edad avanzada y cuáles son sus principales beneficios y limitaciones.

II. MARCO TEORICO

2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.1.1 La hipoteca inversa

2.1.1.1 Concepto

España es uno de los países que más ha desarrollado la regulación de la hipoteca inversa en los últimos años. Según la Guía de acceso a la hipoteca inversa (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2017), esta figura es definida como un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca recaída sobre el predio en el que reside quien lo solicite, generalmente su residencia habitual, aunque también puede recaer sobre otros bienes inmuebles, sin embargo, las ventajas o beneficios serían menores. La modalidad de pago puede ser en un solo momento o mediante abonos periódicos, y se encuentra dirigida esencialmente a adultos mayores de 65 años, o en algunos países, a individuos que acrediten discapacidad o dependencia de terceros. Lo característico de esta hipoteca es que no se exige hasta el fallecimiento del deudor.

A partir de esta definición, puede afirmarse que la hipoteca inversa constituye un mecanismo crediticio avalado por un predio de propiedad del beneficiario, quien debe tener una edad superior a 65 años o acreditar una situación de vulnerabilidad o discapacidad (temporal o indeterminada). La finalidad principal es la de acceder a una liquidez mediante un capital de carácter único o una renta periódica, hasta un monto máximo determinado, calculado de acuerdo a la proporción del valor comercial del predio hipotecado, de acuerdo a la tasación que se desprende de la evaluación del producto ofrecido por la entidad que otorgue el préstamo (Monti y Jiménez, 2018). De este modo, se trata de un instrumento financiero mediante el cual se transforma en recursos inmediatos parte del valor patrimonial del deudor.

Es pertinente señalar que la denominación “hipoteca inversa” no siempre resulta ser la más acorde a su naturaleza. Diversos autores sugieren expresiones como las de: “Préstamo hipotecario con inicio de pagos aplazado”, “Hipoteca con reembolso diferido” o “Crédito hipotecario con plazos de pago extendidos”, con la finalidad de destacar que la deuda no es cancelada durante la vida del beneficiario, sino después de su fallecimiento (Aliaga, 2017). Estos matices conceptuales ayudan a comprender que nos encontramos frente a una figura que, a pesar de ser similar a la hipoteca tradicional, responde a una lógica distinta en el ámbito de su exigibilidad.

Es imperante tener en cuenta que, en contraste a la hipoteca convencional – donde la amortización debe efectuarse mes a mes-, en esta modalidad de hipoteca la obligación solo se hace exigible al producirse la muerte del deudor (Avendaño & Avendaño, 2017). Esto permite que el beneficiario perciba durante su vida los ingresos, sin asumir cuotas mensuales. En virtud de ello, podemos esgrimir que se trata de aquel tipo especial de crédito hipotecario en el que el deudor no retorna lo recibido, sino que recibe prestaciones de forma única, temporal o vitalicia.

Finalmente, la hipoteca inversa ofrece una alternativa financiera particularmente útil en situaciones de ausencia de liquidez, ya que transforma en flujo de dinero el valor de un determinado predio. No obstante, tenemos la práctica que evidencia que mientras la doctrina se encarga de resaltar su potencial como un mecanismo de protección económica, las entidades financieras han mostrado cautela o poco interés en promoverla, lo que ha generado un vacío entre la teoría y la realidad de su aplicación (Quispe, 2019). Debido a ello, es importante reconocer que su estudio tiene que cobrar relevancia, en tanto esta situación refleja tensiones entre los intereses de los adultos mayores y la “rentabilidad” de las instituciones financieras.

2.1.1.2 Los antecedentes en el derecho comparado

En el caso de México, este sistema posee ciertas semejanzas con la realidad peruana, en particular en el plano social y cultural, ya que ambas naciones comparten una tradición muy conservadora adoptando así el sistema romano-germánico. La experiencia mexicana con la hipoteca inversa inicio desde mediados del 2013, cuando se implementó de manera experimental en algunos estados. Según señala Hoyos (2013), en el estado de México, el solicitante debía tener una edad superior a los 60 años, pudiendo suscribir un contrato con instituciones privadas, públicas, sociales y personas que se encuentren facultadas para suscribirlas.

La renta percibida dependía de la tasación comercial del inmueble en donde habita el adulto mayor, la cual deberá actualizarse periódicamente cada 2 años. Además, solo podía establecerse sobre la vivienda habitual, lo que limitaba la posibilidad de más de una hipoteca inversa por cada solicitante (Hoyos, 2013). Al fallecimiento del beneficiario, los herederos quedan obligados a saldar la deuda contraída, si desean conservar la propiedad.

A partir del año 2016, en la Ciudad México, se incorporó diversos mecanismos regulatorios a efectos de supervisar la correcta aplicación de la hipoteca inversa, mediante la creación de un fideicomiso de carácter mixto, integrado por instituciones públicas y privadas. En este esquema, el fideicomisario, es la Secretaria de Desarrollo Social de la Ciudad de México; y el fideicomitente, corresponde a la entidad encargada de otorgar dicho crédito (Alamillo Ramirez, 2017).

Pese a lo anterior, la implementación de la hipoteca inversa ha enfrentado importantes limitaciones. Una de las principales dificultades radica en la poca oferta de entidades financieras que lo conceden, debido a los altos costos de inversión y la

imperante necesidad de contar con áreas especializadas en riesgos actuariales y gestión hipotecaria (Alamillo Ramirez, 2017). Antes del 2016, México no tenía un marco normativo claro que garantizara eficiencia y seguridad en la celebración de estos contratos.

Otro reto planteado, es la valoración de los riesgos de longevidad, debido a que las entidades financieras imponen filtros adicionales y requisitos de índole burocráticas que, en la práctica desalientan su promoción. Esto se ve reflejado en la incertidumbre generada por la obligación de retornar el dinero de forma inmediata tras el deceso del beneficiario, lo que induce a riesgos sobre la recuperación del capital prestado (BBVA México, 2016).

En cuanto a las condiciones de los contratos, el importe pactado no puede ser inferior al 70% del valor comercial del predio, aunque este porcentaje varía acorde a la edad del solicitante y lo acordado con la entidad. No obstante, en diversas ocasiones las cantidades ofrecidas resultan poco atractivas, lo que limita la demanda en el mercado.

Dentro de la normativa en la ciudad de México, se funda que los herederos disponen de un tiempo máximo de 10 meses para efectuar la amortización del crédito y conservar así el bien; en cambio, en otros estados de México, los herederos poseen un plazo de 6 meses. Este criterio adoptado, evidencia la variedad normativa derivada del carácter federal de la nación mexicana (Gobierno de la Ciudad de México, 2016).

Finalmente, diversos informes técnicos señalan que la hipoteca inversa en México, presenta desafíos similares a los observados en otros países de tradición anglosajona: la inseguridad respecto a la permanencia en el predio, la pérdida de valor potencial del predio hipotecado y las altas tasas de interés aplicadas en relación a otros

productos convencionales (BBVA México, 2016). Estas condiciones adversas han dificultado que la hipoteca inversa logre consolidarse, así como un mecanismo muy atractivo y sostenible para la población adulto mayor.

La incorporación de la figura de la hipoteca inversa en el contexto español se realizó mediante la Ley N° 41/2007, que modificó la Ley Hipotecaria y otras estipulaciones del sistema financiero. Esta regulación la caracteriza como un préstamo o crédito garantizado mediante una hipoteca, destinado a individuos mayores de 65 años, personas dependientes o personas con discapacidades que superan el 33% del total de sus funciones. El rasgo distintivo de este producto reside en que la obligación financiera solo se cobra al deceso del titular, lo que confiere una característica distintiva en comparación con la hipoteca convencional (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2017).

En la práctica social, el desarrollo de la norma ha sido limitado y su aprovechamiento reducido, debido a los factores sociales y financieros. En primer lugar, uno de los requerimientos esenciales para aplicar a la hipoteca inversa es que el beneficiario, además de cumplir con la edad mínima para acceder, debe presentar una situación de dependencia reconocida o una discapacidad acreditada. Esta condición restringe considerablemente la población objetivo en contraste con otros países que aplican criterios más amplios (Aliaga, 2017).

En contraste con la hipoteca tradicional, donde los pagos periódicos van aminorando la deuda, en la hipoteca inversa el monto adeudado se incrementa con el paso del tiempo, ya que los intereses se acumulan durante la vigencia del contrato. El pago puede realizarse en una suma única o en abonos periódicos, esto será de acuerdo

a lo pactado, pero en todos los casos existentes los herederos o la entidad acreedora asumen la debida obligación tras el fallecimiento del deudor (Monti & Jiménez, 2018).

La doctrina especializada también ha señalado que este instrumento financiero recibe diversas denominaciones, como “hipoteca vitalicia”, “hipoteca pensión” o “pensión hipotecaria”, todas ellas orientadas a remarcar que este producto se trata de un mecanismo de liquidez garantizado con un inmueble y no de una pensión de carácter previsional otorgada por el Estado (Avendaño & Avendaño, 2017).

Existen diversas problemáticas, entre las que se encuentra la resistencia cultural de parte de la sociedad española a desprenderse de la vivienda familiar, la que es considerada como un bien de alto valor simbólico y patrimonial para los herederos. Esta percepción no ha hecho más que limitar el impacto económico del producto, ya que, en su gran mayoría, los adultos mayores prefieren mantener la propiedad para sus herederos en lugar de transformarla en ingresos inmediatos (Moreno Mendiola, 2018).

A esto se le debe añadir que las entidades financieras han mostrado poco interés en promover este crédito, principalmente por el riesgo derivado del incremento sostenido de la esperanza de vida en los adultos mayores. Cuanto mayor sea la longevidad de los beneficiarios, mayor es el desembolso que deben realizar los bancos, lo que genera una incertidumbre sobre la pronta recuperación del capital prestado y puede dificultar la reposición del inmueble en favor de los herederos (Indacochea Caceda, 2015).

Asimismo, la crisis inmobiliaria española y la caída en los precios de las propiedades mellaron la credibilidad del producto, en virtud de que muchos herederos optaron por renunciar al predio debido al elevado nivel de deuda acumulada en relación con el valor del mercado (Moreno Mendiola, 2018). En consecuencia, la hipoteca

inversa, pese al respaldo normativo, no ha logrado consolidarse como un mecanismo masivo de financiamiento para los adultos mayores, manteniéndose en un ámbito muy limitado y con una aplicación muy reducida.

En Argentina, la hipoteca inversa no cuenta con un debido desarrollo legislativo tan amplio como en España, pero si se encuentra reconocida dentro del Código Civil y Comercial Argentino. El artículo 316 indica que, la hipoteca es una garantía real destinada a poder asegurar un crédito dinerario sobre un inmueble, que continua bajo la posesión y propiedad del deudor. Aunque el texto no regula de manera específica la modalidad “inversa”, si habilita su concepto como una forma especial de crédito hipotecario orientado a persona mayores de 65 años (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015).

El funcionamiento básico en este país es que replica la lógica aplicada en otros países: el solicitante, solo o junto a su cónyuge bajo el régimen de la sociedad de gananciales, pueden percibir una renta periódica de carácter vitalicio sin perder la titularidad de su vivienda. Posterior al fallecimiento del beneficiario, la entidad financiera adquiere el derecho de propiedad del inmueble, salvo que los herederos decidan cancelar la deuda pendiente y recuperar el predio hipotecado (Cámara de diputados de la Nación Argentina, 2015).

Una particularidad de la normativa argentina es que ofrece a los herederos la posibilidad no solo de reembolsar el monto adeudado con intereses a la fecha calculada, sino también de solicitar un nuevo crédito hipotecario bajo condiciones convencionales, lo que les permitiría conservar el inmueble mediante un financiamiento a largo plazo (Hoyos, 2013).

Desde un marco conceptual, la hipoteca inversa se entiende como un crédito no amortizable: en contraste con los préstamos tradicionales, donde las cuotas periódicas reducen la deuda contraída, en este caso el capital prestado se mantiene e incluso aumenta por los intereses acumulados, quedando su devolución diferida hasta después del deceso del titular del crédito (Alamillo Ramirez, 2017).

Sin embargo, puesto en práctica, su marcha ha venido enfrentando diversas dificultades. Por un lado, se tiene el marco jurídico argentino, el cual se basa en un sistema de *numerus clausus*, en materia de derechos reales, esto complica la correcta incorporación de nuevas figuras en caso no exista una normativa específica que respalde dichos derechos. Esta ausencia de normativa clara, ha generado una incertidumbre impensada tanto en las entidades financieras como en los posibles beneficiarios, lo que ha venido limitando su constante desarrollo (Moreno Mendiola, 2018).

A esto debemos sumarle los factores socioeconómicos. Las personas pertenecientes a estratos más altos, con una adecuada formación y estabilidad económica comprobada, no recurren a estos mecanismos porque poseen diversas fuentes de ingresos y ahorro. En contraste, los sectores más vulnerables evidencian una mayor disposición a usar la hipoteca inversa como una forma de subsistencia, ya que esto les permite acceder a una liquidez sin tener que dependerse de su bien inmueble (Aliaga, 2017).

En suma, aunque la nación argentina reconoce jurídicamente la figura dentro de su legislación general hipotecaria, la falta de una regulación específica, aunada a las particularidades sociales y económicas, ha restringido considerablemente su desarrollo. Esto pone en evidencia que, más allá de su potencial como herramienta

financiera, la hipoteca inversa en el contexto argentino se mantiene como una institución marginal y poco utilizada.

2.1.1.3 Características

La hipoteca inversa es un producto financiero cuya característica esencial radica en el diferimiento del pago del capital e intereses hasta el deceso del titular del crédito. A diferencia de la hipoteca convencional, en la que el deudor realiza pagos periódicos para poder amortizar la deuda, en la hipoteca inversa el estricto cumplimiento de la obligación solo es exigible cuando el prestatario fallece. En los casos en que existan beneficiarios adicionales, el vencimiento del préstamo y la ejecución de la garantía se producen tras el deceso del último beneficiario que haya sido designado (Fernández & Gutiérrez, 2019).

Este producto se encuentra limitado a ciertos segmentos poblacionales, dado que su acceso tiende a estar condicionado por unos criterios específicos estipulados en la legislación de cada nación en la que opere. En términos generales, la edad mínima para el acceso a este producto se establece en 65 años, aunque ciertas legislaciones extienden la cobertura requerida a individuos en situación de dependencia o con discapacidades. En España, por ejemplo, la Ley 41/2007 estipula que los individuos con un nivel de discapacidad igual o superior al 33% tienen la posibilidad de acceder a este producto (Sánchez Martínez, 2020).

En el contexto de nuestra nación, la Ley N° 30741 y su correspondiente reglamentación, formulada por el Ministerio de Economía y Finanzas en colaboración con la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), no imponen un requisito explícito de edad. En lugar de ello, las condiciones contractuales se reservan a la autonomía de las partes involucradas. Sin embargo, por su naturaleza, la hipoteca inversa está orientada a los adultos mayores, pues la rentabilidad del producto para las

entidades financieras depende de forma directa de la expectativa de vida del prestatario. Otorgar este crédito a personas jóvenes implicaría un riesgo excesivo al extenderse los plazos, aminorando la viabilidad económica del producto (Ramirez, 2021).

La normativa peruana faculta a diversas entidades a otorgar hipotecas inversas, entre ellos a bancos, empresas administradoras hipotecarias y otras instituciones financieras autorizadas por la SBS. Estas, además de conceder el crédito, pueden emitir diversos instrumentos financieros respaldados por los mismos, ya sean títulos valores o letras de cambio hipotecarias. En este sentido, la normativa peruana busca brindar un marco de corte flexible que fomente la diversificación de actores en el mercado hipotecario (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, 2019).

Teniendo la población objetiva de este determinado producto – adultos mayores en condición de vulnerabilidad y/o necesidad -, resulta esencial implementar mecanismos de protección y supervisión. La experiencia internacional nos evidencia que este grupo poblacional es particularmente susceptible a fraudes y abusos financieros. Por ello, las normativas deben contemplar mecanismos de control que garanticen las condiciones más transparentes y justas, con la finalidad de proteger tanto el patrimonio como los derechos de los beneficiarios (Lopez & Herrera, 2020).

Bajo este contexto, es importante destacar que los factores de evaluación de las diversas entidades financieras no se reducen únicamente al valor físico del predio. Según señala Fiestas (2018), en la tasación influyen variables como la ubicación del predio, su accesibilidad, la calidad de su edificación y parámetros urbanísticos. Limitar la debida valoración al aspecto constructivo resultaría problemático, sobre todo en países como el Perú, donde muchas edificaciones carecen de estudios técnicos formales, lo que derivaría en una subvaloración de los inmuebles y, en consecuencia, en rentas reducidas para los titulares.

Asimismo, la hipoteca inversa evidencia riesgos tanto para el deudor como para la entidad acreedora. Desde la perspectiva de los bancos, la principal incertidumbre recae en la duración del préstamo y en la evolución del valor del predio a lo largo del tiempo. Según señalan Rodríguez y Gonzales (2021), el monto de la deuda puede superar el valor del mercado de la vivienda debido a la acumulación correspondiente de intereses y la depreciación del bien. Por esta razón, las tasas de interés y comisiones asociadas al presente producto suelen ser más altas que las de una hipoteca convencional.

Otro aspecto muy importante es que, si bien no existe una prohibición expresa para arrendar un predio afectado con hipoteca inversa, las regulaciones legales –como la peruana- condicionan dicho arrendamiento a la autorización del acreedor. Esto debido a que los riesgos de ocupación irregular y a la posibilidad de conflictos legales futuros. En caso de existir una autorización, el titular podría arrendar al predio y trasladarse a una residencia de adultos mayores o al domicilio de un familiar, obteniendo así ingresos adicionales sin perder la propiedad de su bien (Vega, 2022).

Finalmente, la hipoteca inversa se distingue de los demás productos financieros porque no posee un carácter finalista. Es decir, al prestatario tiene la plena libertad para poder decidir el destino de los fondos que este obtenga, los cuales pueden ser utilizados para cubrir necesidades básicas, gastos médicos, mejoras en el predio y otros fines personales. Esta flexibilidad del producto constituye una de sus principales ventajas, al adaptarse a las diversas realidades y prioridades de los adultos mayores (García, 2020).

2.1.1.4 Diferencias entre la hipoteca convencional y la inversa

Dentro del contraste entre la hipoteca convencional y la hipoteca inversa resulta esencial comprender la singularidad de esta última. En la hipoteca convencional, lo común es que el deudor amortice el préstamo mediante pagos periódicos, reduciendo progresivamente la deuda contraída. En cambio, en la hipoteca inversa, el esquema opera de manera distinta, ya que el reembolso del capital e intereses solo es exigible una vez se haya producido el fallecimiento del titular del crédito (Monti & Jiménez, 2018).

A raíz de la muerte del prestatario, la deuda se acumula hasta que los herederos deciden si asumirla con la finalidad de conservar el debido patrimonio y la propiedad inmueble, o en su defecto, permiten que el acreedor ejecute la garantía hipotecaria (Hoyos, 2013). No obstante, durante toda la vigencia del contrato, el solicitante mantiene la titularidad y el uso del predio, limitándose únicamente a ofrecerlo en garantía.

Concha y Marquez (2013) señalan que las principales diferencias entre una hipoteca convencional y la hipoteca inversa pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- Grupo beneficiario: mientras la hipoteca tradicional se encuentra dirigida al público en general, la hipoteca inversa se orienta principalmente a titulares de edad avanzada, restringiendo así su acceso a un grupo etario específico.
- Evaluación crediticia: en la hipoteca convencional se requiere demostrar capacidad de pago; en la hipoteca inversa, en cambio, la evaluación recae en el valor del predio, sin que sea necesario el deber de acreditar solvencia económica inmediata (Avendaño & Avendaño, 2017).

- Forma de disposición del capital: el prestatario percibe pagos periódicos (mensuales o bajo modalidades previamente pactadas), sin la necesidad de amortizar el crédito durante su vida.
- Evolución de la deuda: en la hipoteca inversa el importe adeudado se incrementa con el paso del tiempo, mientras que en la hipoteca convencional la deuda disminuye progresivamente a medida que se va amortizando.
- Obligaciones adicionales: el beneficiario conserva la posesión del predio y únicamente debe asumir los gastos esenciales como: impuestos y seguros exigidos por la entidad acreedora, a fin de proteger el valor de la garantía (Ministerio de Sanidad, Servicios e Igualdad, 2017).

En consecuencia, la hipoteca inversa no constituye una simple variación del modelo tradicional, sino un producto financiero con una dinámica propia, el cual responde a finalidades distintas y a un perfil poblacional específico.

2.1.1.5 Clases de Hipoteca inversa

2.1.1.5.1 Hipoteca inversa de disposición única

La hipoteca inversa de disposición única constituye una de las modalidades más comunes de este producto financiero, pensado principalmente para adultos mayores propietarios de un bien inmueble. En contraste a la hipoteca convencional -en la que el deudor adquiere un crédito para comprar un predio y lo amortiza mediante cuotas periódicas-, en la hipoteca inversa el titular percibe un capital otorgando su propiedad como garantía, sin necesidad de devolverlo mientras permanezca con vida en la vivienda (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2017).

Bajo ese esquema, conocido en el ámbito anglosajón como *lump sum*, el prestatario percibe el dinero en un único desembolso inicial, sin opción de realizar las disposiciones adicionales en el futuro (Monti & Jiménez, 2018). El monto que otorga

la entidad financiera la cual depende de factores como el valor del predio, la edad del beneficiario y las debidas tasas de interés vigentes. Durante la vigencia del préstamo no se realizan pagos mensuales, y la deuda se acumula hasta el deceso del propietario o a la venta del inmueble (Aliaga, 2017).

Dentro de las ventajas de esta modalidad destaca que permite al propietario acceder de inmediato a un capital significativo sin la necesidad de vender su predio. Estos fondos pueden destinarse a gastos médicos, amortización de deudas, mejoras en la calidad de vida o cualquier otro fin personal, ya que no se exige un destino específico (Avendaño & Avendaño, 2017). Asimismo, el beneficiario mantiene el derecho de propiedad sobre el inmueble mientras cumpla con las obligaciones como el pago de tributos, seguros y mantenimiento adecuado de la calidad de la vivienda.

No obstante, también presenta diversos riesgos, Al no existir cuotas periódicas, la deuda se incrementa de manera progresiva por la acumulación de intereses y comisiones diversas, reduciendo el valor patrimonial disponible para sus herederos (Quispe, 2019). Además, ante el incumplimiento con el pago de impuestos o seguros puede conllevar la debida ejecución de la garantía y la pérdida de la propiedad. Otro aspecto muy relevante es que los costos asociados a este producto suelen ser más elevados que los de una hipoteca convencional, dada la incertidumbre sobre la debida duración del préstamo (Monti & Jiménez, 2018).

En contraste con otras modalidades existentes, como la hipoteca inversa de pagos periódicos o la de la línea de crédito, la disposición única se distingue por otorgar de inmediato la totalidad del capital. Ello es útil para quienes requieren con suma urgencia liquidez inmediata y no desean recibir sumas fraccionadas en el tiempo (Aliaga, 2017)

Por ejemplo, un adulto mayor de 70 años, propietario de un inmueble valorizado en US\$ 200,000, podría acceder a una hipoteca inversa de disposición única, por

aproximadamente US\$ 100,000. Si fallece 15 años después, los herederos tendrán la opción de vender la vivienda para cancelar la deuda acumulada o refinanciarla en caso de que deseen conservar el inmueble (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e igualdad, 2017).

En síntesis, esta modalidad representa una herramienta financiera que ofrece una liquidez inmediata, pero su conveniencia dependerá de una adecuada planificación financiera y del análisis de sus implicancias a mediano y largo plazo.

2.1.1.5.2 Hipoteca inversa temporal

La hipoteca inversa temporal constituye una modalidad particular dentro de los esquemas de la hipoteca inversa, cuya principal característica es que el beneficiario perciba pagos periódicos únicamente durante un periodo determinado y no de manera vitalicia. Se dirige principalmente a persona mayores de 60 o 65 años que sean propietarios de un predio, la cual se constituye en garantía del debido préstamo. A comparación de la hipoteca tradicional, en la que el prestatario debe cumplir con cuotas mensuales al banco para reducir progresivamente la deuda, en este caso ocurre lo inverso: el propietario recibe pagos regulares y la deuda se paga, por lo general, al finalizar el plazo pactado preliminarmente o al producirse el fallecimiento del titular (Pinto & Álvarez, 2019).

El funcionamiento de esta modalidad se desarrolla en varias etapas. En primer lugar, se debe realizar una evaluación del predio, a fin de determinar su valor de mercado (tasación) y, con ello, el monto disponible para el préstamo. Luego, se establece un plazo definido, a través del cual el beneficiario percibirá pagos periódicos, los cuales pueden ser mensuales, trimestrales u otra modalidad según lo acordado con la entidad financiera acreedora (Concha & Marquez, 2013). Durante ese periodo, la entidad bancaria transfiere los recursos de manera continua hasta cumplir con el

contrato. Al igual que en otras hipotecas inversas, los intereses se capitalizan lo que implica que se van sumando al capital que se adeuda. Una vez concluido el plazo, los pagos cesan de inmediato, aunque la deuda acumulada continúe vigente. Esta puede ser cancelada mediante la venta del predio, el pago directo por parte de los herederos, o la conversión del contrato en una hipoteca inversa vitalicia, según las condiciones establecidas (García, 2020).

Entre las ventajas de esta modalidad de hipoteca se destacan las siguientes:

- Permite un acceso rápido a liquidez sin la necesidad de vender la propiedad.
- Los pagos suelen ser más elevados que en una hipoteca vitalicia, ya que se concentran en un periodo limitado.
- Ofrece flexibilidad en la planificación financiera, lo cual resulta útil si el solicitante espera ingresos futuros, como pensiones mayores o herencias.
- Existe la posibilidad de refinanciar o convertir el contrato en una hipoteca vitalicia una vez vencido el plazo inicial.

No obstante, también se presentan desventajas importantes. Existe el riesgo de que el beneficiario sobreviva al plazo acordado, lo que lo dejaría sin ingresos adicionales y lo obligaría a buscar nuevas fuentes de financiamiento. Asimismo, al capitalizarse los intereses, la deuda tiende a crecer rápidamente, lo cual puede reducir de manera significativa la herencia destinada a los sucesores. En caso de no lograr cancelar el préstamo al final del contrato, los herederos podrían verse obligados a vender el predio. A ello se le suman los costos adicionales, como comisiones, seguros y gastos administrativos, que incrementan el costo total del producto (Pérez, 2021).

Para ilustrar adecuadamente su funcionamiento, supóngase el caso de un propietario de 70 años con una vivienda valorizada en US\$ 200,000. Este contrata una hipoteca inversa temporal a 10 años, percibiendo pagos de US\$ 1,000 mensuales aproximadamente. Al finalizar el plazo, habría recibido un total de US\$ 120,000, mientras que la deuda acumulada -considerando intereses capitalizados- ascendería a US\$ 160,000. Llegado este momento, los herederos deberán decidir entre si cancelan la deuda, refinancian el contrato o transfieren la propiedad para saldar al préstamo.

Podemos concluir que, la hipoteca inversa temporal puede representar una solución atractiva para quienes requieren ingresos adicionales durante un periodo específico, sin desprenderse de su vivienda propia. Sin embargo, su conveniencia depende de la situación financiera del solicitante y de una adecuada valoración de los riesgos, especialmente en relación a la acumulación de la deuda y a la finalización del flujo de pagos.

2.1.1.5.3 Hipoteca inversa vitalicia

La hipoteca inversa vitalicia es una de las modalidades más relevantes dentro de este producto financiero, puesto que garantiza el abono de una renta periódica al beneficiario durante toda su vida, hasta el momento de su fallecimiento. A diferencia de la hipoteca temporal, en la que los pagos se detienen al término de un plazo previamente pactado, esta modalidad ofrece una mayor seguridad financiera, en virtud que asegura ingresos estables sin importar la longevidad del contratante (Fernández, 2018).

En su desarrollo histórico, este esquema solía dividirse en dos fases: una inicial, en la que la entidad financiera asumía el pago de la renta hasta poder alcanzar la esperanza de vida promedio del solicitante, y una segunda, en la que una compañía aseguradora se encargaba de continuar con los pagos mediante un seguro de rentas

diferida contratado simultáneamente a la hipoteca. Este modelo, sin embargo, resultaba poco atractivo y accesible para los solicitantes debido al encarecimiento que implicaba la participación de las aseguradoras. Actualmente, en otros países, algunas entidades ofrecen hipotecas vitalicias sin la necesidad de seguros externos, asumiendo ellas mismas el riesgo asociado a la longevidad de sus clientes (Gómez & Rivera, 2010).

El funcionamiento de este tipo de hipoteca sigue un esquema relativamente simple. En primer lugar, la entidad financiera valora el predio y establece el monto máximo del préstamo. Posterior a ello, se calcula la renta vitalicia en función del valor de la vivienda y de la edad del propietario, lo que determina la cuantía mensual o trimestral a percibir mientras el beneficiario se mantenga con vida. El predio queda hipotecado como garantía del préstamo y, al fallecimiento del titular del préstamo, la deuda acumulada debe ser cancelada, ya sea mediante la venta del predio, el pago por parte de los herederos o la refinanciación en otra modalidad crediticia (Pérez, 2021).

Entre las ventajas más destacadas de la hipoteca inversa vitalicia encontramos:

- Los ingresos garantizados de por vida, que aseguran estabilidad económica en la vejez.
- La posibilidad de seguir habitando la vivienda mientras dure la vida del contratante.
- La ausencia de obligación de amortizar la deuda durante la vida del beneficiario.
- La protección frente a la longevidad, puesto que el flujo de dinero se mantiene aún cuando el titular viva más allá de lo previsto.
- La flexibilidad para los herederos, quienes pueden optar por liquidar la deuda y conservar la vivienda o venderla para cubrir lo adeudado.

No obstante, esta modalidad también presenta desventajas relevantes. En primer lugar, la deuda creciente puede llegar a ser motor que el valor del inmueble, reduciendo significativamente el patrimonio heredable. Además de ello, los montos de renta suelen ser menores en comparación con los de una hipoteca temporal, dado que los pagos deben sostenerse durante un periodo incierto y potencialmente prolongado. Asimismo, los costos adicionales – como comisiones, seguros o gastos administrativos- incrementan el costo real de la operación. Finalmente, se imponen diversas limitaciones a la transmisión hereditaria, ya que, aunque el propietario sigue siendo el titular registral del predio, no se puede disponer libremente del hasta saldar la deuda acumulada (Vasquez, 2019).

En consecuencia, la hipoteca inversa vitalicia puede constituir una opción atractiva para adultos mayores que necesitan ingresos estables sin renunciar al uso de su vivienda. Sin embargo, su debida elección requiere un análisis detallado de las implicancias financieras y patrimoniales, así como la debida consideración de alternativas que aseguren un equilibrio permanente entre la seguridad económica en la vejez y la preservación del patrimonio familiar.

2.1.1.6 Beneficios de la hipoteca inversa en el Perú

La hipoteca inversa resulta un instrumento financiero que permite a los adultos mayores acceder a una liquidez económica sin que se contemple la necesidad de prescindir de su vivienda, su principal activo. Este mecanismo ha sido diseñado especialmente para poder complementar ingresos, de forma especial cuando la pensión de jubilación resulta insuficiente para cubrir las necesidades básicas. De esta manera, se configura como una alternativa viable frente a opciones más tradicionales, como la venta o el alquiler del inmueble, las cuales conllevan riesgos de pérdida de patrimonio o de impago en el caso de arrendamiento (Castro Alfaro & Gutiérrez Baltodano, 2019).

Beneficios financieros y de liquidez

Debemos tener en cuenta que uno de los principales aportes de la hipoteca inversa es facilitar el acceso inmediato a liquidez financiera. El beneficiario puede optar por percibir el dinero mediante un solo desembolso, en pagos periódicos o a través de una línea de crédito, según lo que las partes acuerden en el contrato que suscriban. Esto permite al adulto mayor cubrir diversos gastos de manutención, atención médica necesaria, pago de deudas y otras necesidades personales, sin perder la posibilidad de seguir habitando en su predio. En contraste con los créditos tradicionales, este mecanismo no hace exigible un pago en cuotas mientras que el titular del préstamo aun viva, la obligación solo se hace posible tras el deceso del mismo o de quienes figuren como beneficiarios designados según contrato (Ley N° 30741, Art. 3).

Otro beneficio importante es la determinación del monto del préstamo basado en criterios objetivos, como el valor del inmueble y la debida esperanza de vida del beneficiario. Este cálculo puede ser complementado mediante un seguro que garantice una renta vitalicia, asegurando la estabilidad económica incluso si el titular sobrepasa la expectativa de vida estimada (Fiestas, 2020).

Asimismo, la hipoteca inversa permite la cancelación anticipada del crédito de forma total o parcial, sin penalidades, lo que brinda mayor flexibilidad y control al titular sobre su patrimonio (Ley n° 30741, Art 3°).

Beneficios sociales y de independencia económica

Desde una perspectiva de corte social, la hipoteca inversa contribuye a reducir la dependencia económica de los adultos mayores respecto de sus familiares, brindando mayor autonomía y estabilidad. En muchos casos, este mecanismo evita que los adultos mayores caigan por debajo del umbral de pobreza, garantizando la cobertura de

necesidades básicas y promoviendo la mejora de la calidad de vida. La posibilidad de mantener el domicilio habitual y el entorno familiar aporta un beneficio psicológico significativo, al mantener la sensación de arraigo y bienestar emocional (Castro Alfaro & Gutiérrez Baltodano, 2019).

El esquema también promueve un impacto social de carácter positivo, al ofrecer una herramienta jurídica y financiera que el Estado puede fomentar como parte de políticas de inclusión social y previsión complementaria. Al garantizar la supervisión de las entidades financieras por la SBS, se protege a los beneficiarios frente a los posibles abusos o fraudes, fortaleciendo la debida confianza en el sistema financiera (Ley N° 30741).

Beneficios legales y de planificación patrimonial

Bajo un marco jurídico, la hipoteca inversa ofrece la gran posibilidad de poder señalar los beneficiarios responsables del pago de la deuda, una vez el titular haya fallecido. Si en caso estos incumplieran dicha obligación, la entidad acreedora puede llevar a cabo la ejecución de la garantía, pero con la condición de ser posterior al fallecimiento del ultimo beneficiario que hubiese sido designado (Ley N° 30741, Art. 4). Con esto, se establece un claro orden respecto a la sucesión que resguarda los derechos de los adultos mayores, reduciendo así el riesgo de disputas patrimoniales entre los sucesores.

En un ámbito sucesorio, la deuda generada por la hipoteca inversa es considerada de carácter hereditaria, aunque se encuentra limitada acorde al valor de los bienes que hayan sido dejados por el causante (Código Civil Peruano, Art. 661). De esta forma, se está protegiendo al titular del crédito y a los herederos del mismo, puesto que los recursos obtenidos cumplen con la debida finalidad de sostener el bienestar del

adulto mayor sin que la herencia haya sido mellada de una forma desproporcionada. (Fiestas, 2020).

Beneficios en termino de economía y dinamización

El introducir este mecanismo financiero puede generar diversos efectos positivos en la economía nacional. Al convertir en un activo de baja liquidez, la vivienda, en un recurso inmediatamente disponible; se amplía la capacidad consumidora de los adultos mayores, lo que genera un constante dinamismo del mercado de bienes y servicios al cual pertenecen. Este flujo de capital no solo genera una repercusión en la autonomía de los beneficiarios, sino que además contribuye a poder aliviar la presión sobre los sistemas de pensiones que resultan poco suficientes en muchos casos.

Consideración finales

En resumen, la hipoteca inversa se encarga de concentrar diversos beneficios de carácter financiero, social y legal; lo que la convierte en una alternativa muy viable para atender directamente las necesidades de los adultos mayores. Este valioso instrumento permite a los beneficiarios conservar la propiedad del predio, acceder a una liquidez inmediata y así reforzar la seguridad económica en la vejez de los mismos. Aunque existan diversos riesgos, como la acumulación de interés o un posible impacto en la herencia, esto puede manejarse de forma eficiente siempre que exista una adecuada y efectiva supervisión, cumpliendo así con la normativa que se encuentre vigente (Castro Alfaro & Gutiérrez Baltodano, 2019; Ley N.º 30741).

2.1.2 Mejoramiento de calidad de vida

2.1.2.1 Concepto

Actualmente, la calidad de vida se ha convertido en un tópico de investigación cada vez más tratado desde fines del siglo XX. Aunque debemos precisar que no existe una única definición, menos consensuada, la mayoría de los enfoques existentes la vinculan con un nivel de vida adecuado, el bienestar subjetivo y la adecuada satisfacción de necesidades tanto materiales como inmateriales, siempre que este se mantenga dentro de un contexto social determinado (Velasquez, 2016).

Las raíces históricas pueden ser rastreados hasta el siglo XVII en Reino Unido, durante la transición hacia la Revolución Industrial. Durante este periodo, Sir William Petty, a través de su muy conocida obra *Aritmética Política* (1676, publicada póstumamente en 1691), formuló la importancia de calcular el ingreso nacional de la población como un indicador de las condiciones de vida de los habitantes. Con esto, se abrió el paso al uso de información económica y demográfica muy cuantificable como una herramienta para orientar las decisiones del estado. Este aporte es considerado un antecedente importante en la estadística aplicada hacia las políticas públicas, cuyo principal propósito era otorgar al gobierno los insumos más eficientes y sólidos para velar por el bienestar de su población (Sen, 1999).

Posteriormente, Adam Smith dentro de una economía británica en crecimiento contribuyó a la adecuada conceptualización de la calidad de vida mediante la identificación de las leyes económicas subyacentes al intercambio de bienes y servicios. En su análisis, se buscaba complementar la medición cuantitativa con la adecuada comprensión de dimensiones cualitativas, favoreciendo el correspondiente desarrollo de perspectivas más subjetivas sobre el bienestar individual (Smith, 1776).

A través de una visión contemporánea, la calidad de vida es entendida como la satisfacción de un conjunto amplio de las principales necesidades humanas que abarcan los diversos aspectos económicos, sociales y emocionales, los que se encuentran condicionados por los valores y las normas dictadas por cada sociedad. Velasquez (2016) indica que, si bien los múltiples conceptos de pobreza y de calidad de vida se encuentran relacionados, mas no son equivalentes, puesto que la pobreza es medida por la carencia de recursos mínimos para cubrir las necesidades básicas, mientras que la calidad de vida siempre apunta a logros y oportunidades más amplias e incluyen dimensiones económicas, sociales y ambientales.

Es necesario también distinguir la calidad de vida de un nivel simple y llano. Este último se encuentra centrado en la capacidad de adquirir bienes y servicios, pero debemos tener en cuenta que un mayor consumo no garantiza una mejor calidad de vida. Esta última integra factores, como el bienestar subjetivo, la salud, la educación, la seguridad y la adecuada participación social. En esta línea teórica, Camargo Mora (1997) destaca que debe valorarse también las oportunidades y capacidades que permiten a la población alcanzar distintos niveles en su desarrollo humano a lo largo del ciclo de vida.

En resumen, la calidad de vida no se encuentra limitada a cubrir únicamente lo básico o a incrementar los ingresos, sino que también combina dimensiones objetivas y subjetivas que evidencian el bienestar integral de la población y su posibilidad de acceder a condiciones plenas que favorezcan su pleno desarrollo dentro de nuestra sociedad.

2.1.2.2 Mecanismos de mejora de calidad de vida en adulto mayor

A raíz del paso del tiempo, se ha venido implementando diversas estrategias orientadas a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, entendida como la capacidad de poder satisfacer sus necesidades básicas, conservar la dignidad y mantener una constante participación activa en la sociedad. Debemos tener en cuenta que, todas estas iniciativas buscan reducir las grandes carencias y vulnerabilidades que son propias de este grupo etario. Sin embargo, en el caso de nuestra nación, muchas políticas públicas han venido mostrando resultados muy limitados e incluso nulos, esto refleja una distancia considerable entre lo que dicta la normativa y su adecuada aplicación real en beneficio de los adultos mayores (Castro, 2018).

Aunque a la actualidad los avances son muy modestos – en algunos casos con diversas mejoras menores al 1% -, resulta necesario poder reconocer tanto la intención de estas políticas públicas, así como el marco legal que las respalda. Entre las diversas medidas con cierto potencial, destaca el micro financiamiento orientado a los adultos mayores, que brindan acceso limitado a los diversos recursos económicos adicionales existentes. Esto no ayuda únicamente a cubrir necesidades básicas, sino que además contribuye a fortalecer la autonomía financiera (INEI, 2021).

Dentro de un escenario demográfico el cual se encuentra marcado por el envejecimiento poblacional, el Perú enfrenta retos muy importantes en un plano económico, social y sanitario. El adecuado crecimiento sostenido de este grupo etario, rodeado de un entorno con profundas desigualdades, se hace indispensable poner en práctica y aplicación mecanismos integrales y sostenibles que realmente generen un impacto en la debida mejora de su calidad de vida (Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social, 2020).

La dimensión económica existente ocupa un lugar principal en la presente discusión. La no existencia de pensiones que resulten suficientes obliga a una gran parte de los adultos mayores a vivir en condiciones de pobreza y dependencia muy álgidas. Al día de hoy, más del 60% carece de un sistema de pensiones formal, lo que evidencia una vulnerabilidad de corte estructural (INEI, 2021). Diversos programas, como Pensión 65, han significado un alivio parcial, pero su alcance sigue siendo bastante limitado y no nos garantiza una seguridad a largo plazo.

Dentro de este contexto, los múltiples mecanismos alternativos, la hipoteca inversa aparece como una herramienta innovadora para transformar la vivienda en una fuente de ingresos constantes. Este instrumento, permite al propietario acceder a recursos económicos sin que exista la posibilidad de perder la titularidad del predio, lo que mejora su bienestar financiero, siempre que esta se encuentra bajo una regulación adecuada y clara (Concha & Márquez, 2013).

Desde un punto de vista normativo, la protección jurídica del adulto mayor, resulta un pilar fundamental. La Ley de la Persona Adulta Mayor – Ley N.º 30490, reconoce varios derechos esenciales, tales como el acceso a la salud, la participación social, la protección contra la violencia y la garantía de una vida digna. Sin embargo, la aplicación de esta norma enfrenta obstáculos derivados de la falta de fiscalización y de la escasa capacitación del personal que se encuentra encargado de atender a este grupo (García, 2019). A efectos de superar estas limitaciones, es necesario fortalecer los sistemas de denuncias existentes, implementar defensorías especializadas en la materia y establecer adecuados protocolos eficaces para los casos de abandono, maltrato y discriminación.

Finalmente, debemos tener en cuenta también la dimensión psicológica y emocional, la cual es clave. El acceso a buenos servicios de salud mental, el acompañamiento familiar y la integración en diversas redes comunitarias de apoyo, son factores esenciales para un debido envejecimiento activo y positivo. En definitiva, resulta un propósito clave mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, exige una visión de carácter multisectorial que articule esfuerzos en salud, participación social, su economía, entorno físico, protección jurídica y un bienestar emocional, avanzando así hacia una sociedad más inclusiva y equitativa (Velásquez, 2016; Camargo Mora, 1997).

2.1.2.3 Envejecimiento de la población

2.1.2.3.1 Calidad de vida en la vejez

El envejecimiento de la población es una de las transformaciones demográficas más importantes a nivel mundial. Este fenómeno es un evidente resultado de los constantes avances de la medicina y del mejoramiento de las condiciones de vida, factores que han permitido un aumento sostenido sobre la esperanza de vida. No obstante, el hecho de vivir más tiempo no nos garantiza por sí mismo un adecuado envejecimiento: lo que es realmente importante es hacerlo con un debido bienestar, entendiendo como un proceso que abarca la salud física, el equilibrio emocional y la adecuada seguridad socioeconómica (World Health Organization, 2015).

Durante esta etapa, las personas suelen enfrentarse constantemente a las enfermedades crónicas más conocidas, como las cardiovasculares, la diabetes o la pérdida de movilidad, que limitan la autonomía y complican las actividades cotidianas de las personas. Sin embargo, el envejecimiento no es asumido de la misma manera en todas las personas. Diversos factores como los hábitos de vida, el acceso a diversos servicios médicos, un entorno social muy favorable y el apoyo familiar constante

generan notables diferencias. Los adultos mayores que cuentan con recursos suficientes y los espacios pertinentes, tienden a experimentar un envejecimiento mucho más saludable y con las correspondientes mejoras a la perspectiva de calidad de vida (Kendig et al., 2017).

La salud mental y física son los pilares esenciales en este proceso. La promoción de diversas conductas saludables, la actividad física constante, alimentación balanceada y la prevención de enfermedades, lo que contribuye al bienestar general. A su vez, la salud mental demanda especial atención, ya que los adultos mayores presentan un mayor riesgo de aislamiento social y depresión, estas condiciones que repercuten de manera directa en la estabilidad emocional (Cattan et al., 2005).

Además de lo antes mencionado, el apoyo social también desempeña un rol importante. La interacción con familiares, amigos y la adecuada participación en actividades comunitarias minorizan el riesgo de soledad y fortalecen la autoestima personal, además de prevenir problemas psicológicos. Por ello, las políticas públicas del estado deben estar enfocadas en la inclusión social y la participación constante de los adultos mayores las cuales son esenciales para asegurar su integración y calidad de vida (Naciones Unidas, 2019).

Finalmente, el entorno físico de las personas tiene una influencia directa en la autonomía de este grupo etario. El acceso a los servicios de salud, la seguridad en los espacios públicos de la ciudad y la adecuación de las viviendas son condiciones de carácter indispensables para mantener la adecuada independencia y la participación en la comunidad. En el caso de nuestra sociedad, el envejecimiento de la población plantea la constante necesidad de rediseñar políticas públicas que, durante las últimas décadas, han mostrado limitaciones en lo que debería ser su alcance y aplicación. Resulta importante avanzar hacia las infraestructuras y servicios sociales básicos que

respondan a la nueva realidad demográfica, garantizando no solo una prolongada longevidad, sino que principalmente una vejez digna, saludable y plena (MINSA, 2020).

En resumen, la calidad de vida en la vejez depende de diversos factores interrelacionados: la salud, el apoyo social y la adecuación del entorno. La longevidad por sí sola no garantiza bienestar; sin embargo, mediante intervenciones adecuadas y continuas, es posible mejorar significativamente el bienestar de los adultos mayores de 65 años, logrando así que vivan de manera digna y que puedan acceder con suma facilidad a recursos y servicios que incrementen sus estándares de calidad de vida (Camargo Mora, 1997; Velasquez, 2016).

2.1.2.3.2 Condiciones de vivienda

El envejecimiento poblacional está intrínsecamente vinculado con las condiciones de vivienda, dado que una residencia adecuada constituye un elemento crucial para el bienestar de la población de edad avanzada. Con el aumento en la expectativa de vida, se observa un incremento considerable en la población de individuos de edad avanzada, lo que suscita una necesidad imperante de adaptaciones en las residencias y en los contextos urbanos para asegurar su calidad de vida (Wahl, 2009).

Las condiciones de la vivienda influyen de una manera directa no solo en la salud física y en la autonomía, sino que también en la participación social y en el bienestar emocional de la población. Un predio adecuado debe ser accesible, seguro y funcional, de modo que esto permita a las personas conservar su independencia durante el mayor tiempo que le sea posible. La Organización Mundial de la Salud (2002) recalca que la accesibilidad del entorno de vivienda es esencial para poder prevenir accidentes y caídas, problemas que son frecuentes en la vejez que comprometen la movilidad y

generan así riesgos significativos para la salud de las personas. En esa línea, las adaptaciones modernas de la población, contemplan la eliminación de barreras arquitectónicas, la instalación de diversos dispositivos de seguridad, como pasamanos y/o barras de apoyo, así como una adecuación pertinente de espacios necesarios como baños y accesos. Estas medidas, aparte de favorecer la autonomía, fortalece la calidad de vida al brindar un adecuado entorno seguro y funcional (Jette, 2006).

El aspecto físico del hogar también contempla la cercanía a los centros de salud, el acceso al transporte público y la adecuada disponibilidad de los servicios más básicos, elementos que resultan muy decisivos en la vida cotidiana de los adultos mayores. Contar con un ambiente de fácil acceso y seguro, favorece la adecuada participación social, reduce el aislamiento y disminuye el riesgo de padecer problemas de salud mental como la depresión. De igual forma, la cercanía a los espacios públicos adecuados fomenta la debida integración comunitaria y promueve también un envejecimiento activo, con muchas más oportunidades de interacción de las personas (Rowles, 2013).

En esta situación, el enfoque de “envejecimiento en el lugar propio”, se ha posicionado como una visión central en el estudio de la vivienda para la población adulta mayor. Dicho principio indica que las personas deben permanecer en sus hogares mucho más tiempo posible, siempre y cuando estos se adapten a las necesidades cambiantes, evitando los traslados innecesarios a instituciones que se encuentren especializadas. De acuerdo a lo señalado por Rowles (2013), este modelo no solo preserva únicamente el sentido de pertenencia y control sobre el entorno social, sino que también esto fortalece el bienestar psicológico al poder mantener los vínculos comunitarios y familiares.

No obstante, la mayoría de los adultos mayores no poseen viviendas en condiciones que resulten óptimas y que aseguren una vida digna. Las constantes desigualdades socioeconómicas impactan de forma directa en la calidad de los espacios habitacionales, limitando así las probabilidades de realizar mejoras necesarias. De acuerdo a la ONU (2017), un número pertinente de adultos mayores vive en una situación de vulnerabilidad económica, lo que limita la capacidad de adaptar sus hogares y los expone a ciertos riesgos que comprometen la salud y el bienestar. En este sentido, la pobreza y la inseguridad financiera se convierten en así en barreras importantes que no permiten alcanzar un envejecimiento digno.

En resumen, las condiciones de vida son un factor esencial en la calidad de vida de los adultos mayores. Ante el envejecimiento demográfico, resulta necesario implementar políticas públicas y estrategias orientadas a la adecuada promoción de viviendas accesibles, seguras y adaptables a las necesidades de este grupo etario. Apostar por los entornos residenciales adecuados y por el envejecimiento en el propio hogar no solo apoya a preservar la autonomía, sino que además favorece la salud, fortaleciendo el bienestar emocional y garantizando así que los adultos mayores vivan con dignidad dentro de un contexto de constantes desafíos socioeconómicos.

2.1.2.3.3 Bienestar subjetivo

El bienestar subjetivo es entendido como la valoración personal que realiza cada individuo sobre su propia vida, considerando sus emociones, el nivel de satisfacción vital y la ausencia de sufrimiento o estrés (Diener, 2000). Este enfoque también incluye experiencias positivas y negativas, así como la percepción global sobre bienestar. En el marco del envejecimiento de la población, este tema ha tenido una importante relevancia, puesto que a pesar de las diversas limitaciones que son propias de la vejez,

diversos adultos mayores manifiestan unos altos niveles de satisfacción con su propia vida (Pinquart & Sorensen, 2000).

Debemos anotar también que, el envejecimiento no implica necesariamente una reducción del bienestar subjetivo. Múltiples estudios evidencian que los adultos mayores desarrollan una gran capacidad de adaptación emocional y que poseen estrategias más efectivas de afrontar el estrés, en comparación con las generaciones más jóvenes. La teoría socioemocional del envejecimiento, dictada por Carstensen (2003), nos explica que con el paso de los años las personas tienden a atender de forma prioritaria las relaciones significativas y a enfocarse en experiencias emocionales mucho más positivas, lo que fortalece su satisfacción vital.

Entre los múltiples factores que inciden dentro del bienestar subjetivo, la salud física tiene un lugar central. Las enfermedades crónicas o las limitaciones de la movilidad suelen tener efectos muy negativos, al generar un dolor e incomodidad con restricciones en la vida diaria (Schilling, 2002). Sin embargo, la percepción del control y la capacidad de afrontar las dificultades resultan muy determinantes, entre quienes sienten que conservan cierta autonomía por encima de la salud, tendiendo así a experimentar niveles altos de satisfacción.

El apoyo social constituye uno de los pilares fundamentales. El envejecimiento suele llegar acompañado de la pérdida de seres queridos o la reducción de la red social, pero la calidad de los vínculos que se mantienen con los familiares y amigos, posee un mayor impacto que la cantidad de relaciones existentes. Estudios como el de Cornwell & Waite (2009), evidencian que las relaciones cercanas, junto con la participación en actividades comunitarias, nos ayuda a contrarrestar el aislamiento, un problema que resulta muy común en la vejez con las severas consecuencias emocionales significativas.

Asimismo, el entorno físico tiene una incidencia directa en el bienestar subjetivo. Habitar en un espacio muy seguro, accesible y cómodo, contribuye realmente a reducir el estrés y a fortalecer el equilibrio psicológico. La OMS (2002) resalta que, dentro de un entorno adaptado, que facilite la adecuada movilidad, el acceso a servicios básicos y la interacción social constante, fomenta un envejecimiento activo. En esta misma línea, Wahl (2009), señala que los adultos mayores que residen en viviendas adecuadas reportan mayores niveles de satisfacción y autonomía.

En resumen, el bienestar subjetivo en la vejez, se encuentra determinado por una combinación de factores personales, sociales y ambientales. Pese a los retos constantes del envejecimiento, muchos adultos mayores alcanzan niveles altos de satisfacción gracias a su capacidad de adaptación, el apoyo social y un entorno muy adecuado. Para ello, resulta fundamental que las diversas políticas públicas promuevan la salud, fortalezcan la participación social y así garanticen más viviendas y espacio accesibles para estas personas. Estas acciones no solo ayudan a preservar la autonomía y el bienestar físico, sino que también favorece a la integración social y la estabilidad emocional, siendo así elementos indispensables para un envejecimiento con una adecuada calidad de vida.

2.1.2.3.4 Condiciones de salud

Las condiciones de salud deben ser tratadas como un aspecto central dentro del estudio del envejecimiento poblacional, puesto que los adultos mayores se enfrentan a desafíos que repercuten de manera directa en su calidad de vida. A medida que va aumentando la esperanza de vida, también se incrementa la incidencia de enfermedades crónicas y diversas limitaciones funcionales, esto genera demandas mucho más importantes tanto para los individuos como para los sistemas de salud (OMS,2015).

Dentro de las principales preocupaciones, nos encontramos a las enfermedades cardiovasculares y la artritis, estas destacan por su alta prevalencia en este grupo etario. Estas dolencias no solo comprometen la movilidad y el bienestar físico, sino que a su vez incrementan el impacto emocional y económico de las familias y en su sistema de salud. Un problema que ha venido haciéndose más común, es el de la multimorbilidad, esta es entendida como la presencia simultánea de diversas enfermedades crónicas, las cuales complican los procesos de diagnóstico, su tratamiento y el manejo clínico de las mismas (Barnet et al., 2012).

Sin embargo, el envejecer no implica necesariamente el perder la salud. El concepto de envejecimiento saludable hace referencia al proceso a través del cual se reducen los efectos más complicados de las enfermedades y se conserva un nivel muy funcional óptimo. De acuerdo a lo señalado por la OMS (2015), este objetivo depende en su mayoría de la prevención, del acceso oportuno a unos servicios médicos adecuados y de la adopción de hábitos saludables como el ejercicio regular y la alimentación balanceada. La actividad física, favorece la movilidad, reduciendo los riesgos cardiovasculares y aportando beneficios psicológicos.

El acceso a una atención médica de calidad promedio, y en especial a servicios de geriatría, resulta esencial para responder de forma correcta a las necesidades específicas de la población adulta mayor. La atención especializada puede mejorar una manera significativa ya sea para la salud física como para la mental (Beard et al., 2016). No obstante, aún persisten diferentes obstáculos que limitan bastante este acceso, como por ejemplo la movilidad reducida, los altos costos y la insuficiente cantidad de profesionales con una formación en geriatría.

A lo antes expuesto, se le suma la debida importancia de la salud mental. Diversos trastornos como por ejemplo la depresión o la ansiedad pueden ser agravantes para los

problemas físicos, puesto que reducen la motivación para continuar tratamientos o mantener hábitos de vida muy saludables. En ese sentido, la ayuda social y el hecho de mantener relaciones interpersonales desempeñan un papel muy bueno y decisivo, respecto de la prevención y mitigación de estos efectos (Cohen, 2004).

Asimismo, debemos tener en cuenta los factores sociales y ambientales que inciden de manera directa durante la vejez. El hecho de contar con viviendas adecuadas, transporte accesible y los entornos seguros contribuyen a la autonomía, la movilidad y la integración social, esto se traduce en un mayor bienestar general (OMS, 2002; Wahl, 2009).

En conclusión, la salud en la vejez es un fenómeno muy completo y multidimensional, donde se encuentran diversos aspectos biológicos, sociales y ambientales. Es por eso que, promover un envejecimiento saludable requiere combinar estrategias de prevención, acceso equitativo a los servicios médicos, fomento de la actividad física constante y el fortalecimiento del apoyo social. Solo de esa forma será posible garantizar una mejor calidad de vida para los adultos mayores y responder así de una forma óptima a los retos de una sociedad cada vez más longeva.

2.1.2.4 La hipoteca inversa y el bienestar social

El envejecimiento de la población constituye una transformación de corte estructural que ejerce una presión sobre los sistemas de seguridad social. Bajo este contexto, la hipoteca inversa aparece como un mecanismo financiero que permite a los adultos mayores convertir el valor acumulado de sus predios en un flujo de ingresos inmediatos, sin la necesidad de vender su propiedad. Este instrumento busca promover una autonomía financiera, favorecer el adecuado envejecimiento en el propio hogar y contribuir al bienestar económico y social de este grupo etario. No obstante, su óptima

implementación requiere de un análisis cuidadoso de los riesgos e implicancias asociadas.

De acuerdo a su concepto, la hipoteca inversa responde a la llamada “paradoja del jubilado”, personas que poseen un patrimonio de carácter inmobiliario significativo, pero cuentan con ingresos líquidos muy limitados. En diversos casos, los adultos mayores tienen un predio de alto valor, mientras que sus pensiones resultan muy insuficientes para cubrir sus gastos básicos, en especial en salud y las necesidades cotidianas (Levy, 2018). Este mecanismo, nos permite movilizar dicho patrimonio, alineándose así con las políticas que promueven el derecho de los adultos mayores a permanecer en sus hogares, manteniendo así vínculos sociales e independencia. Varios estudios han venido demostrando que esta opción suele ser la más favorable que la institucionalización, tanto en términos de bienestar psicológico como de una eficiencia económica (Smith & Smith, 2017).

Dentro de sus principales beneficios, la hipoteca inversa nos proporciona ingresos extras para cubrir manutención, atención médica y adaptaciones en la vivienda, reduciendo así la dependencia de familiares o de otros subsidios estatales. Además, esto permite que los adultos mayores mantengan sus rutinas y diversas relaciones en un entorno conocido, lo que repercute de forma positiva en la salud física y emocional (Brown & Taylor, 2019).

Sin embargo, estos también presentan múltiples riesgos. Los costos asociados a estos suelen ser muy altos, debido a tasas de interés y comisiones que incrementan el saldo de la deuda, afectando así la transferencia patrimonial a las siguientes generaciones. Esto nos plantea dilemas éticos múltiples sobre la herencia y la equidad intergeneracional (Merton, 2020). La constante complejidad del producto y la falta de

información adecuada pueden generar unas decisiones inadecuadas, en especial si el titular supera la el tiempo de vida estimado.

Por ello, un marco normativo muy sólido resulta bastante indispensable. Esto debe incluir un asesoramiento obligatorio, independiente y certificado por el estado peruano, garantizando así que los adultos mayores y sus familias comprendan los múltiples costos, proyecciones de deuda y las consecuencias patrimoniales pertinentes. Clausulas como “no recurso” y “no deuda negativa” protegen al titular del crédito, evitando así que la deuda exceda el valor del predio (OECD, 2019).

Mas allá de la debida regulación, la hipoteca inversa nos plantea un debate constante sobre la equidad intergeneracional y la función social de la vivienda. Tradicionalmente la vivienda familiar ha sido un medio de transmisión de riqueza; este mecanismo legal prioriza el bienestar del predio, lo que puede generar múltiples tensiones familiares. La aceptación del mismo, depende del contexto cultural, en sociedades individualistas se percibe con mucha mayor facilidad, mientras que en aquellas con fuertes lazos familiares puede ser más controversial (Kohli et al., 2016).

Desde un nivel macroeconómico, la adopción de este producto financiero puede estimular el consumo de los adultos mayores y así dinamizar la economía nacional, aunque también esto podría afectar el mercado inmobiliario a largo plazo, aumentando así la oferta de propiedad y presionando los precios (Jones & Chapman, 2021). La función principal de esta es complementar los sistemas pensionarios, reforzando así la seguridad social sin sustituirla, ofreciendo un debido respaldo adicional frente a la pensión sobre el sistema financiero el cual genera un envejecimiento poblacional.

El mercado peruano, el cual aún se encuentra en desarrollo, la implementación de este producto financiero enfrenta desafíos particulares: informalidad en los títulos de propiedad, la dependencia cultural hacia la familia y los paupérrimos niveles de

educación financiera. Para garantizar la viabilidad de esta, es necesario promover múltiples campañas de información clara, programas piloto supervisados y la participación activa de las entidades que regulan la economía, asegurando la confianza necesaria y la comprensión del producto. Pese a estas limitaciones, la hipoteca inversa posee un potencial real como herramienta de política social para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores propietarios de predios, siempre que esto se gestione con prudencia y dentro de un marco normativo muy sólido.

2.1.2.5 La hipoteca y el mejoramiento de condiciones de vida

El acceso a una vivienda de calidad digna, constituye un pilar fundamental del desarrollo social y es reconocido como un derecho humano principal. Dentro de las economías contemporáneas, el crédito hipotecario se ha venido consolidando como un instrumento muy clave que permite a las familias pasar del alquiler a la adquisición de un predio, mejorando así de forma directa las condiciones de vida. La adquisición de un bien inmueble mediante la hipoteca no solo satisface la necesidad habitacional, sino que también fomenta la acumulación constante de patrimonio, esto brinda estabilidad familiar y apertura oportunidades económicas. Sin embargo, su efectividad depende únicamente de factores como la regulación financiera, la estabilidad económica y el nivel de educación financiera de todos los deudores.

Desde un punto de vista teórico, la vivienda cumple múltiples funciones; según la jerarquía de necesidades planteadas por Maslow, se ubica en el nivel de seguridad, siendo un requisito indispensable para la autorrealización de las personas. En lo que respecta a salud pública, se estima un determinante social, ya que los hogares estables contribuyen a minorizar el estrés y mejorar el bienestar general. Dentro del ámbito económico, la teoría del ciclo de vida de Modigliani identifica la vivienda como un ahorro de carácter forzoso que, durante la jubilación, pasa a ser un activo estratégico.

Además, que, los estudios sociológicos destacan un papel como vehículo de transferencia de riqueza entre las generaciones convirtiendo así a la hipoteca inversa en una herramienta de inversión con capacidad de generar una movilidad social y una determinada rentabilidad.

Los diversos beneficios del crédito hipotecario pueden ser observados en distintos niveles. Este brinda una estabilidad frente a la incertidumbre del alquiler, asegurando así pago predecibles y favoreciendo la adecuada planificación financiera. Cada cuota abonada incrementa el patrimonio del propietario funcionando, así como un seguro ante cualquiera eventualidad económica. La adquisición de un predio facilita también el acceso a mejores servicios en aspectos importantes como infraestructura, educación y salud, con impactos positivos en la calidad de vida. A nivel social, la propiedad fortalece el capital comunitario, ampliando así redes vecinales y fomentando la participación cívica.

No obstante, debemos tener en cuenta que existen riesgos asociados. La crisis financiera internacional nos evidenció como el sobreendeudamiento puede convertir la vivienda propia en una carga económica negativa. La concesión irresponsable de créditos puede derivar en una gran cantidad de ejecuciones hipotecarias que afectan al patrimonio familiar. Además, el acceso a los créditos hipotecarios no siempre es equitativo: requisitos como un pago inicial elevado o la informalidad laboral excluye a ciertos sectores de ingresos más bajos, manteniendo de forma perpetua las desigualdades. Diversos cambios abruptos en el mercado inmobiliario, también pueden generar situaciones en las que el valor de la deuda supera al de la vivienda.

Para comprobar el adecuado funcionamiento del crédito hipotecario, como un motor de desarrollo y mejora de condiciones de vida, resulta necesario un ecosistema financiero responsable. Esto implica una regulación sólida, una adecuada protección al

consumidor y las políticas públicas adecuadas que faciliten el acceso. Programas ya conocidos, como el fondo mi vivienda, ofrecen bonos para la cuota inicial o subsidios parciales, estos permiten que familias con bajos recursos accedan a la propiedad. Asimismo, las nuevas garantías estatales reducen el riesgo para las entidades financieras e incentivan así la inclusión de sectores tradicionalmente excluidos, siempre y cuando se verifique la capacidad de pago.

La regulación financiera debe garantizar transparencia, límites a las tasas de interés y supervisión de prácticas abusivas. El 2008 nos mostró que la autorregulación es insuficiente, por lo que se requiere vigilancia activa para poder prevenir burbujas especulativas y proteger a los deudores. Además, las políticas públicas deben enfocarse en la ubicación y accesibilidad de la vivienda, promoviendo la construcción de viviendas de interés social (VIS) y la inversión en infraestructura que asegure mejoras reales en la calidad de vida de los beneficiarios.

A un nivel internacional, los modelos varían: el anglosajón prioriza la propiedad privada, pero es inestable, el alemán ofrece un mercado de alquiler sólido con protección a arrendatarios, mostrando que la seguridad habitacional puede lograrse por diversos caminos. En Latinoamérica, la informalidad laboral y la inseguridad en la tenencia de predios requieren soluciones creativas, combinando formalización, micro financiamiento y adaptación a distintos ingresos. La aparición de Fintechs y las hipotecas “verdes” contribuyen a alinear el desarrollo inmobiliario con la sostenibilidad económica y ambiental, consolidando así el crédito hipotecario como un pilar del bienestar social en el futuro de nuestra sociedad.

III. METODO

3.1 Tipo de investigación

La presente investigación posee un enfoque cualitativo.

El propósito de este enfoque tiene por objetivo explorar la naturaleza profunda basada en las realidades como una unidad de análisis de las manifestaciones pertinente apreciables (Martínez, 2006).

De manera similar, el estudio a exponer es de tipo básico, dado que el propósito de esta investigación es proporcionar una comprensión amplia y/o conocimientos esenciales sobre los temas que se encuentran en el campo de la hipoteca inversa como beneficio para el deudor de edad avanzada.

Por otro lado, Esteban (2018) nos brinda un panorama distinto en relación a la investigación dando cuenta que es de tipo básico porque esta sirve como cimiento a la investigación aplicada o tecnológica; dando razón a que resulta fundamental porque es de carácter esencial para un adecuado fortalecimiento de la ciencia.

3.1.1 Nivel de investigación

En el presente estudio, se implementará un nivel de investigación descriptivo y explicativo.

Jiménez (1998), sostiene una postura con respecto a que los estudios de carácter descriptivo tienden a asentarse sobre una base de conocimientos que resulten mucho más sólidas que los de carácter exploratorio.

3.2 Ámbito temporal y espacial

Respecto al ámbito temporal, esta investigación tuvo su desarrollo en el año 2022.

Con relación al ámbito espacial, nos enfocaremos netamente en Lima, Perú.

3.3 Variables

3.3.1 Operacionalización de categorías

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: LA HIPOTECA INVERSA COMO BENEFICIO EN EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DEL DEUDOR ADULTO MAYOR DE MENORES RECURSOS EN LIMA DURANTE EL 2022.

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS	METODOLOGIA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	LA HIPOTECA INVERSA	<ul style="list-style-type: none"> Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico. Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario. “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández-Sancho Tahoces, 2021, p. 173). “Hipoteca inversa de disposición única. Con base en la tasación de la vivienda, el beneficiario recibirá un pago único” (Banco de España, s.f). “En la modalidad temporal, el beneficiario percibe pagos 	<ul style="list-style-type: none"> La hipoteca inversa de disposición única La hipoteca inversa temporal La hipoteca inversa vitalicia 	<p>Tipo de investigación: BASICA</p> <p>Nivel de investigación: DESCRIPTIVA - EXPLICATIVA</p> <p>Ámbito Temporal y espacial: 2022 – PERU</p> <p>Participantes: 3 ABOGADOS NOTARIALES / HIPOTECARIOS, 2 REGISTRADORES PUBLICOS DE SUNARP, 2 FUNCIONARIOS DEL BANCO BBVA</p> <p>Instrumentos: REGLAMENTO DE HIPOTECA</p>
¿De qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?	Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022				

			<p>periódicos durante un lapso predefinido, a diferencia de la opción vitalicia. Aunque se extingue la percepción de rentas, la obligación de devolución sigue postergada hasta el fallecimiento del prestatario.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2230).</p> <ul style="list-style-type: none"> • “En la hipoteca inversa vitalicia, el propietario de la vivienda percibe una renta periódica hasta su fallecimiento, conservando el uso del bien hipotecado mientras vive. Al morir, la deuda generada por esas rentas se liquida con el valor del inmueble.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2225). 		<p>INVERSA, LEY N° 30741</p> <p>Procedimiento: BUSQUEDA Y ANALISIS DE DOCTRINA, ENTREVISTAS</p> <p>Análisis de datos: VERIFICAR LA INFORMACION OBTENIDA, ORGANIZAR LO RECOLECTADO Y CENTRAR LAS CONCLUSIONES</p>
PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA	<ul style="list-style-type: none"> • Levy y Anderson (1980) señalan que la calidad de vida es una medida compuesta de bienestar físico, mental y social tal como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. • Según Celia y Tulskey (1990) la calidad de vida es la apreciación que el paciente hace de su vida, y la satisfacción con su nivel actual de funcionamiento comparado con el que percibe como posible o ideal. • Schalok y Verdugo (2007) definen a la buena vida como un estado deseado de bienestar personal el cual se encuentra compuesto por varias dimensiones centrales que se encuentran influenciadas por factores personales y ambientales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bienestar social • Condiciones de vida 	
<ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? • ¿De qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de 	<ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulta mayor. • Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de 				

<p>la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? 	<p>menores recursos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos. 		<p>Estas son iguales para todas las personas, pero pueden variar de forma individual en la importancia y el valor que se les atribuye.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bajo la óptica de Keyes (1998) el bienestar social es la valoración que hacemos de las circunstancias y el funcionamiento dentro de la sociedad. • Bienestar Social: "Welfare apunta a la idea de un determinado mínimo nivel de vida, de modo que cualquier fallo en alcanzar dicho nivel habrá de ser considerado como una clara deficiencia en la consecución de ese bienestar básico. En su dimensión social se refiere a las necesidades de las personas relativas al establecimiento de un orden social compartido que impulse, fomente y potencie el logro por parte de los ciudadanos de su propio bienestar personal." (Moix, 1986, p. 27) • Condiciones de Vida: "Esto que llamamos 'condiciones de vida' no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas." (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25) 		
---	---	--	--	--	--

3.4 Población y muestra

Conforme al enfoque cualitativo adoptado para nuestro estudio, la designación correspondiente será la de "participante", quedando de la siguiente manera:

En el presente estudio, el conjunto de participantes será de 8 personas. Los cuales se encuentran integrados por 3 registradores públicos del Registro de Predios, 3 abogados (2 abogados notariales especializados en el campo hipotecario y 1 abogado principal de una conocida inmobiliaria) y 2 gestoras hipotecarias del Banco BBVA Perú.

Código	Nombre	Institución	Cargo
Abogado 1	Eliana Gonzales Mena	Notaria Gonzales Loli	Abogada Coordinado ra del Área BBVA
Abogado 2	Diana Castro Ochoa	Notaria Gonzales Loli	Abogada del Área BBVA
Abogado 3	Alejandro Valderrama Valladares	Concreta	Abogado Principal del Área Legal
Registrador Publico 1	Eufemia Sánchez Aldea	Zona Registral N°	Registrador Publico – Registro de

		IX - SUNARP	Propiedad Inmueble
Registrador Publico 2	Lourdes Tumi Pachas	Zona Registral N° IX - SUNARP	Registrador Publico – Registro de Propiedad Inmueble
Registrador Publico 3	Jorge Solano Castillo	Zona Registral N° IX - SUNARP	Registrador Publico – Registro de Propiedad Inmueble
Funcionario Banco 1	Ruth Untiveros Velapatiño	Banco BBVA Perú	Gestor Hipotecario – Lending
Funcionario Banco 2	Allison Ausejo Castillo	Banco BBVA Perú	Gestor Hipotecario - Lending

3.5 Instrumentos

En el presente estudio, los instrumentos serán responsables de recolectar información, opiniones y/o posturas, con el propósito de lograr los objetivos establecidos. Por lo tanto, se emplearán herramientas que faciliten una recolección de datos coherente con la realidad, en lugar de basarse en cálculos o percepciones intuitivas.. (Mejía, 2005)

Para el presente trabajo usaremos dos instrumentos de investigación:

a) **Guía de entrevista**, esta implicará la formulación de interrogantes que favorezcan una mayor comprensión del tema, a través de abogados especializados en la materia y registradores públicos de la SUNARP y funcionarios del Banco BBVA Perú, quienes pueden brindar un mayor alcance sobre la hipoteca inversa.

b) **Documental**, los mismos que se encuentren relacionados a libros y artículos científicos acerca del Derecho Civil, Registral y Obligacional que ahonden mucho más sobre el tema tratado.

3.6 Procedimientos

El presente trabajo se realizará en base a:

a) **Análisis y Búsqueda de doctrina**

Se trabajará en recabar la información necesaria en la Biblioteca Nacional y en diversas revistas jurídicas y artículos científicos relacionados al Derecho Civil.

b) **Entrevistas**

Se considerará pertinente el elaborar una serie de preguntas con la finalidad de obtener más información por parte de los abogados especializados, registradores públicos, para de esa forma, obtener un mayor alcance acerca del tema sobre el cual se está investigando.

3.7 Análisis de datos

El análisis de datos correspondiente a la investigación se compone de:

1) **Compilación de la información**

Se procederá a la recolección y selección de la información requerida para la elaboración del presente estudio.

2) **Validación de la información**

Se efectuará una revisión detallada y minuciosa de los datos recabados, basándose en las respuestas proporcionadas por los entrevistados.

3) Formulación de conclusiones

A partir del análisis doctrinal y de la información obtenida en las entrevistas, se presentarán las conclusiones de la investigación. Estas permitirán integrar los principales hallazgos y ofrecer una visión más clara sobre el tema estudiado.

3.8 Consideraciones éticas

En esta investigación se respetarán los derechos de autor aplicando las normas de citación APA. Asimismo, se han considerado de manera responsable los aportes de distintos especialistas en las materias tratadas.

IV. RESULTADOS

En el presente capítulo, se expondrán los hallazgos derivados de la Guía de Entrevista, un instrumento mediante el cual se recogieron las diversas perspectivas de los especialistas convocados. En el caso concreto de esta investigación, se involucró a (tres) registradores públicos del registro de propiedad inmueble (Zona Registral N° IX), (dos) abogados de notaria especializados en el campo hipotecario, (un) abogado principal de una inmobiliaria y (dos) gestores hipotecarios del Banco BBVA Perú. Esto se atribuye a su extensa experiencia y al profundo conocimiento que cada individuo entrevistado posee sobre el tema bajo estudio.

Por lo tanto, consideramos apropiado establecer que los hallazgos han sido derivados de una entrevista compuesta por diez preguntas, cada una fundamentada en los diversos objetivos propuestos en la investigación llevada a cabo. (Anexo F, G y H)

Del Objetivo General consistente en, determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima se realizaron las siguientes preguntas:

A la primera pregunta, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que, si es posible implementar la hipoteca inversa en el Perú, pero no en un corto plazo, se requiere la mejora de nuestro sistema financiero tan debilitado y así lograr un impacto significativo en la economía peruana.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que, si es posible ya que tiene el potencial de mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, pero siguiendo algunas salvaguardas legales que contemplen un reglamento claro.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, pero no resulta ser una solución universal, ya que estiman que se compromete la propiedad.

A la segunda pregunta, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que si sería bueno, pero a través de una implementación gradual y como parte de un paquete de medidas y no como una única solución a una problemática general. No debe ser aplicada de forma inmediata sin previa evaluación de riesgos, diseños de programas y regulaciones estrictas.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que es importante promover esta figura como parte de una política pública resultando así beneficiosa, acompañada de campañas de difusión y un marco regulatorio estricto.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que debería integrarse como una herramienta de bienestar social, pero con programas piloto que evalúen riesgos.

A la tercera pregunta, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que es apta su incorporación ya que se puede inscribir como cualquier hipoteca en el registro de predios, pero aún no se encuentra lo suficientemente desarrollada en materia regulatoria.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que, desde un punto de vista social, resulta beneficiosa siempre que exista una regulación adecuada que establezca cláusulas regulatorias, pero requiere normas claras.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que es viable y beneficiosa, pero se requiere una regulación clara y procedimientos estandarizados, previa evaluación de riesgos a través de herramientas propuestas por el sistema.

Del **Objetivo específico número uno** consistente en, analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor se realizaron las siguientes preguntas:

A la cuarta pregunta, ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que si constituye un mecanismo para los casos en los que el beneficiario requiera un monto elevado de forma inmediata, no obstante, esto genera riesgos si no se administra bien el dinero obtenido.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que esta modalidad puede ser eficaz para necesidades inmediatas y puntuales, pero si se administra mal se cae nuevamente en vulnerabilidad.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que esta modalidad es útil para cubrir grandes gastos de una sola vez y que esta puede ser riesgosa si no se administra de forma coherente el dinero.

A la quinta pregunta, ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que puede ser apta si se acompaña de un plan de gasto responsable. Las condiciones de vida implican estabilidad y seguridad a largo plazo, pero esta no la garantiza.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que puede ser una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar. Resulta adecuada si es que se utiliza de forma estratégica, pero debe incluirse una asesoría obligatoria sobre cómo usar el dinero.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que es adecuada si es que se acompaña de una planificación financiera, solo si se usa para inversiones que mejoren el predio o cubran necesidades críticas sin caer en gastos innecesarios.

Del **Objetivo Especifico numero dos** consistente en, analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos, se realizaron las siguientes preguntas:

A la **sexta pregunta**, ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que si constituye un instrumento porque se reciben pagos periódicos por un lapso definido. Se tiene ciertas ventajas, en especial para quienes desean preservar el inmueble y solo quieren un apoyo temporal, sin embargo, la falta de regulación puede generar conflictos en la devolución.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que puede ser un instrumento efectivo, ya que proporciona ingresos periódicos por un periodo determinado. Esto permite un flujo constante de ingresos sin que el beneficiario pierda el predio, a su vez es riesgosa si es que el plazo no se ajusta a la expectativa de vida.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que esta modalidad es ideal para quienes desean ingresos periódicos, ofreciendo flexibilidad y previsibilidad en el flujo de caja, asumiendo así el banco un control más constante sobre el cliente.

A **la séptima pregunta**, ¿Desde su perspectiva, que efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que desde una punto de vista legal, obliga a establecer plazos y condiciones claras que eviten futuras disputas, en cambio, desde la visión social, significa un alivio durante los periodos de dificultad económica, pero haciendo uso de un sistema de seguimiento.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que desde un margen jurídico permite monetizar el predio sin perder la propiedad de forma inmediata, fomentando contratos con plazos claros y derechos definidos.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que, desde un punto de vista jurídico, se requiere contratos claros y registros precisos, a nivel social otorga estabilidad y reduce la ansiedad por falta de ingresos.

Del **Objetivo específico número tres** consistente en, analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recurso, se realizaron las siguientes preguntas:

A **la octava pregunta**, ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que, si contribuye porque garantiza un flujo de ingresos de por vida, permitiendo así conservar el uso del predio mientras viva. Contribuye en medida que asegura ingresos permanentes, pero en la práctica resulta riesgosa si es que no se regula adecuadamente.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que la modalidad vitalicia contribuye a asegurar un ingreso regular por el resto de vida del deudor, siendo así la modalidad más protectora para quienes no poseen otras fuentes de ingresos.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que esta modalidad es la más alineada al concepto de seguridad económica en la vejez, brindando seguridad en los ingresos pero que puede afectar al patrimonio familiar.

A la novena pregunta, ¿Desde sus perspectiva, que efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?

Los entrevistados de la Zona Registral N° IX manifestaron que, si puede reducir la dependencia económica de terceros y mejorar las condiciones de vida, pero a su vez provocar tensiones familiares, si no se establecen mecanismos adecuados corre riesgos.

Por su parte, los abogados de notaria e inmobiliaria especialistas sostuvieron que de forma social proporciona una seguridad económica y duradera, pero a nivel jurídico implica que su uso deba hacerse bajo control estricto para asegurar la permanencia del deudor en el predio hipotecado apoyando una liquidación justa y transparente.

Por último, los funcionarios del Banco BBVA señalaron que socialmente, puede reducir la dependencia económica de otros familiares, pero que puede generar tensiones. Por otro lado, a nivel legal, es necesario que los contratos incluyan cláusulas de protección al deudor y al predio asegurando su constante permanencia cumpliendo sus obligaciones.

V. DISCUSION DE RESULTADOS

El objetivo final de analizar y poner en contexto los diversos descubrimientos derivados de la investigación en curso implica un análisis meticuloso de los resultados. (Kallet, 2004). Por lo tanto, a partir del análisis efectuado en las entrevistas y los diversos hallazgos derivados del análisis doctrinario y documental, que se desarrolló extensamente en el marco teórico establecido. Este se vincula con el análisis y estudio de las diversas resoluciones y realidades presentes en nuestro sistema jurídico. Estas poseen una mayor rigurosidad, evidenciada por las diversas posturas obtenidas por los registradores públicos del registro de propiedad inmueble, dos abogados de notaria especializados, un abogado principal de una inmobiliaria y dos gestores hipotecarios del Banco BBVA Perú. Estos elementos contribuyen a la mejora del panorama en nuestra investigación.

Por consiguiente, al concluir la presente investigación, se han registrado diversas respuestas favorables en relación con esta tesis. Estas consideraron los antecedentes examinados y las diversas bases teóricas citadas, las cuales fueron contrastadas y comparadas para formular una problemática que se orientó hacia los objetivos generales y específicos propuestos en la presente tesis:

De la primera pregunta, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Los especialistas coincidieron en si es posible una implementación, pero esta debe llevarse a cabo bajo un marco normativo claro y específico. Esta implementación no debe llevarse a cabo en un corto plazo, ya que la ausencia de normativa clara y experiencias previas ocasiona que la población se resista a adoptar la decisión de elegir el producto.

Por consiguiente, coincido con la posición que han planteado los especialistas debido a que este instrumento contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los

adultos mayores que se encuentran una situación vulnerable, ya que permite transformar el valor económico de un predio en liquidez inmediata o periódica.

Además, coincido con las opiniones en virtud de que en el contexto peruano puede mejorar notablemente la calidad de vida de las personas de este grupo etario, ampliando su capacidad de consumo, pago de servicios y acceso a una mejor salud.

Siendo que las entidades financieras extienden su negativa ante la ausencia de políticas pública, antecedentes y mecanismos de supervisión. Sobre todo, si se trata de una medida que resulta de beneficio importante para la población.

De **la segunda pregunta**, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?

Al respecto, los especialistas estiman posiciones variadas, puesto que algunos consideran que, si debe promoverse, pero con una implementación gradual, otros estiman que debe hacerse como parte de un paquete de medidas y no como única solución, acompañada de una adecuada educación financiera y algunas promociones respecto de los gastos notariales y registrales que implique esto, previa evaluación de riesgos y diseño de programas piloto que establezcan una regulación estricta.

Por ello coincido con los especialistas cuando indican que promover esta figura como una política pública puede resultar beneficioso, siempre que esto se acompañe de una educación financiera, campañas de difusión masiva y una previa asesoría gratuita. Una política pública bien diseñada nos garantiza que se alcance el entendimiento pleno.

También, coincido con el autor Moix (1986), que indica que, en la línea del concepto de bienestar social, este mecanismo beneficioso puede integrarse a través de una política nacional de apoyo al adulto mayor.

Siendo que, lo más óptimo sería que este producto debería estar acompañada de un marco regulatorio estricto dentro de un sistema de defensoría a los adultos mayores, respaldado por el sistema financiero que garantice seguridad y sostenibilidad.

De **la tercera pregunta**, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?

Al respecto, los especialistas estiman que desde un punto de vista jurídico es apta su incorporación, ya que este acto es inscribible como cualquier hipoteca en el Registro de Predios, condicionado a que se establezcan procedimientos específicos. Sin embargo, otros estiman que resulta positivo sí, pero no en este momento ya que no hay una suficiente regulación sobre su inscripción, ejecución y derechos en relación a los herederos.

Sobre este punto, debemos enmarcar que si resulta beneficioso a todas luces pero que con la practica aún no ha sido lo suficientemente adecuada. Esto requiere una regulación clara y procedimientos estandarizados, previa evaluación de riesgos.

Por ello coincido con los especialistas, respecto a su viabilidad desde un punto de vista social, en virtud de que, si se articula este producto financiero con redes de apoyo comunitario y una asesoría continua, llegara a ser un instrumento clave para mejorar la calidad de vida de este sector poblacional.

Siendo que su incorporación resulta bajo la óptica de los especialistas viable y beneficiosa. Pero requiere necesariamente una regulación clara y procedimientos estándares que abarquen los ámbitos en los que pueda tener repercusión.

De **la cuarta pregunta**, ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Al respecto, los especialistas estiman que si es un mecanismo eficaz en virtud a los casos en los que el beneficiario requiera un monto elevado de manera inmediata, en su mayoría relacionada a ámbitos de salud (intervenciones o deudas críticas). Al constar su eficacia en casos puntuales, también contrasta con los peligros que representa, como el rápido agotamiento del mismo el cual ocasione que se caiga una vulnerabilidad económica.

Por ende, esta modalidad puede ser eficaz, pero a largo plazo esta depende de una gestión financiera prudente que puedan tener los deudores ya que existe el peligro latente del rápido empobrecimiento.

Por lo que coincido con los especialistas al reafirmar su beneficio inmediato, pero que un mal manejo de los recursos es de los aspectos adversos más importantes.

Siendo que, el reto actual consta en educar financieramente al beneficiario sobre el uso adecuado del monto otorgado.

De **la quinta pregunta**, ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?

Al respecto, los especialistas coinciden en que, puede ser una herramienta adecuada, pero debe estar acompañada de un gasto responsable, el monto otorgado puede servir para cubrir mejoras en la vivienda o diversas deudas que afecten su bienestar inmediato, pero no garantizan un sustento continuo. En contraposición, existen opiniones que estiman que no es la más adecuada puesto las condiciones de vida implican estabilidad y seguridad a largo plazo, pero que esta modalidad no garantiza, un pago único no nos asegura que se cubran las necesidades constantes.

Sobre este punto, debemos estimar que puede resultar una herramienta adecuada para recomposición inmediata, pero debe estar acompañado de una asesoría obligatoria

sobre el uso del dinero, en virtud de que las condiciones de vida que se buscan asegurar requieren una constante estabilidad

Asimismo, su combinación con asesorías financieras y un uso pertinente que evite gastos innecesarios pueden garantizar una adecuada mejora de la calidad de vida.

De **la sexta pregunta**, ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Al respecto, los especialistas estiman que esta hipoteca si constituye un instrumento efectivo puesto que posee ventajas que ayudan a preservar el predio y solo requieren de un apoyo por un periodo determinado, aunque presenta ciertos riesgos, brinda flexibilidad a quienes requieren liquidez solo durante un tiempo específico.

Por consiguiente, tienen en cuenta que la ausencia de regulación detallada acerca de la duración y condiciones pueden generar conflictos a la hora de la devolución o interpretación de plazos.

Además, de ser efectiva, permite un flujo constante de ingresos, sin perder la propiedad, pero si el plazo del préstamo no se ajusta a la expectativa de vida del beneficiario puede ocasionar cierto perjuicio.

Por ello, esta modalidad es ideal para quienes desean ingresos periódicos, otorgando una flexibilidad en el flujo de caja continuo, ofreciendo también un control adecuado para el banco y para el cliente.

De **la séptima pregunta**, ¿Desde su perspectiva, que efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?

Al respecto, los especialistas estiman que, desde una visión legal, se obliga a establecer plazos y condiciones claras para evitar diversas disputas. Por el lado social, esta

herramienta ofrece un alivio importante durante los periodos que se evidencien dificultades económicas, manteniendo así una estabilidad en la residencia y se fortalezca la seguridad del beneficiario.

Sobre este punto, coincido con la posición planteada por los especialistas, cuando estiman de forma crítica que si no establecen reglas claras pueden surgir disputas por la obligación del pago y el estado del predio. En virtud de ello, resulta exigible contratos muy precisos en cuanto a plazos y monto, sin generar una situación falsa de estabilidad.

Por ende, coincido con los especialistas, cuando afirman que el requerir contratos claros sea una garantía de estabilidad y así afirmar una ayuda en periodos de necesidad conservando las pautas necesarias desde su otorgamiento.

De la octava pregunta, ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?

Al respecto, los especialistas estiman que garantiza un flujo de ingresos de por vida, esto permite al beneficiario conservar el uso de su predio a través de ingresos constantes, aunque para los menos optimistas esto puede resultar una práctica riesgosa si es que no es regulada de forma adecuada, ya que puede contravenir las cláusulas abusivas de los contratos o la pérdida de valor del predio frente a la deuda acumulada.

Sobre este punto, coincido con la posición planteada que contribuye de forma significativa a asegurar un ingreso regular por el resto de la vida del deudor, al ser una modalidad protectora para quienes no tienen otras fuentes de ingresos. Permitiendo cubrir gastos de alimentación, salud y cuidado personal.

Por ello, coincido con que es la alternativa más alineada al concepto de seguridad económica en la vejez, ya que el hecho de obtener ingresos hasta el fallecimiento permite mantener un nivel de vida digno.

De **la novena pregunta**, ¿Desde sus perspectiva, que efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?

Al respecto, los especialistas manifestaron, en su mayoría, que, si es posible reducir la dependencia económica de terceros y mejorar las condiciones de vida a largo plazo, desde un ámbito social. En cambio, desde un nivel jurídico, estiman que deben parametrarse salvaguardas contra las cláusulas abusivas de los contratos de las entidades financieras asegurando un uso del predio hasta el final de sus días.

Sobre este punto, coincido con la posición planteada por los especialistas, que, en un ámbito social, puede generar un rechazo familiar al tener que transferir el predio tras el fallecimiento del deudor.

Asimismo, coincido con las opiniones que esta medida proporciona una reducción en la dependencia de familiares o programas asistenciales del estado, por ello es clave que existan contratos que incluyan cláusulas de protección para que el deudor pueda permanecer en su vivienda sin generar tensiones familiares respecto a los derechos y obligaciones que deben asumir.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1** Se determinó que la hipoteca inversa de disposición única es una medida positiva que contribuye al bienestar social de los adultos mayores de escasos recursos. Esto debido a que en la mayoría de situaciones, los ancianos requieren de forma temprana un monto de disposición inmediata que pueda soslayar de forma contigua la necesidad que requiera del uso inmediato del dinero, como intervenciones de salud o mejoras de las condiciones de vida convirtiéndolas en dignas para su habitación personal.
- 6.2** Se estableció que la hipoteca inversa de disposición única es una medida de ayuda para la mejora de las condiciones de vida de los adultos mayores de bajos recursos que cuenten con un predio, porque el disponer de un monto inmediato de acuerdo a la necesidad imperante de la persona puede contribuir positivamente a un restablecimiento progresivo y acelerado de la mejora en las condiciones de vida de los ancianos, ya que en muchas de las ocasiones vistas, estos se encuentran bajo situaciones de abandono u olvido por parte de sus familiares.
- 6.3** Se determinó que la hipoteca inversa temporal resulta una medida de carácter beneficiosa, en virtud de que brinda mayor flexibilidad para quienes necesitan una liquidez solo durante un tiempo determinado y si se desea preservar el inmueble. La falta de regulación sobre la duración y condiciones puede generar un conflicto, sin embargo, no deja de ser un instrumento efectivo, en virtud de que proporciona ingresos periódicos lo cual complementa pensiones insuficientes y gastos fijos que brindan una estabilidad económica y una mejora en la calidad de vida durante el lapso de tiempo que dure el préstamo.
- 6.4** Se determinó que la hipoteca inversa temporal resulta beneficiosa en la medida en que cuente con plazos y condiciones claramente establecidos. La ausencia de

reglas precisas puede dar lugar a controversias respecto a las obligaciones de pago y al estado del inmueble. Sin embargo, se debe hacer hincapié en que es una medida positiva para superar momentos de crisis financiera. Esto debe promover a impulsar la existencia de contratos muy precisos en cuanto a plazos y montos del producto, algo que debe ser cumplido a cabalidad. El adecuado cumplimiento conlleva a una contribución al bienestar personal y social.

6.5 Se determinó que la hipoteca inversa vitalicia garantiza un flujo de ingresos de por vida, contribuyendo en asegurar ingresos permanentes, pero su mayor desafío será la percepción social que esta pueda tener. Para algunos este tipo de hipoteca, asegura ingresos en el papel, pero en la praxis representa riesgos si es que esta no es regulada adecuadamente, ya que el beneficiario podría verse afectado por las cláusulas abusivas o la pérdida del valor del predio en el cual habita. Es evidente que esta hipoteca se encuentra mucho más alineada al concepto de una seguridad económica en la vejez sin afectar el patrimonio familiar.

6.6 Se estableció que la hipoteca inversa vitalicia, puede reducir una dependencia económica de terceros y así mejorar las diversas condiciones de vida en un largo plazo, pero también dentro de un ámbito familiar puede provocar diversas tensiones. Se considera importante el hecho de mantener y/o generar un salvaguardas para que, a través de mecanismos de control, no se evidencie un riesgo de despojo de la propiedad. Queda evidenciado que proporciona seguridad económica duradera y una estabilidad habitacional que asegure que el beneficiario permanezca en el predio y que su liquidación sea transparente.

VII. RECOMENDACIONES

- 7.1** Una regulación normativa que contemple mayores precisiones respecto a la determinación y el uso de este producto financiero por parte de las entidades bancarias, debido a que estas instituciones son las que a lo largo de los años desde la entrada en vigencia de la normativa que promueve la hipoteca inversa en nuestro sistema económico, no han buscado la solución a todo lo negativo que indican acerca de la hipoteca inversa.
- 7.2** Para una correcta aplicación de este producto es necesario realizar mejoras y precisiones en la ley, el reglamento y el reglamento entregado por la Superintendencia de Banca y Seguros, en donde se establezca a las diversas variantes de la hipoteca inversa como medidas para la mejora de las condiciones de los adultos mayores de escasos recursos y se determine las acciones necesarias a efectos de poner en marcha este producto como una de las medidas más inteligentes para la mejora de condiciones de los adultos mayores.
- 7.3** Las instituciones públicas como el Ministerio de Vivienda, Superintendencia Nacional de los registros Públicos, la Superintendencia de Banca Y Seguros deben preocuparse más en afianzar e incentivar las medidas necesarias que correspondan para que el uso y la reglamentación de la hipoteca inversa resulte eficaz sin descuidar los requerimientos mínimos en los que se no se vea comprometida la integridad de las partes, a efectos de que no se argumente su nulidad de forma vaga y poco precisa por parte de quienes deberían promover su uso.
- 7.4** Se incentive a que las entidades financieras determinen de forma clara los alcances conceptuales acerca de la hipoteca inversa y su correspondiente repercusión en la mejora de la calidad de vida y bienestar social del grupo etario al cual se encuentra determinado, con la finalidad de que sea un producto a través del cual se viabilice

la reducción de las altas tasas de abandono y pobreza en la que caen los miembros de este grupo etario, tal cual se ha podido evidenciar a través de información estadística que revela la escalofriante realidad.

7.5 Se aclare la correspondiente posición respecto del estado y las instituciones financieras, puesto que a la actualidad, nuestro modelo económico se encuentra supeditado a todo lo que digan las grandes entidades financieras sin haberse realizado un previo análisis, lo cual evidencia una clara subordinación por parte de quienes se supone bajo el criterio del modelo de mercado, que deben adecuar y dictar la normativa pertinente la cual deba ser de estricto cumplimiento sin que esto sea denominado “mal manejo de la economía” únicamente porque no es de su completo agrado.

7.6 Las instituciones financieras puedan sincerar su posición respecto a la hipoteca inversa y por qué este producto financiero si es de uso constante en naciones como la estadounidense, británica, española, quienes ya vienen trabajando con este modelo, sin la necesidad de que se diseñe las normas y se tenga una posición de subordinación de parte del estado para con los bancos, lo cual ponga en evidencia que los argumentos de las opiniones técnicas emitidas por estas instituciones financieras puedan gozar de una transparencia y no de una clara contradicción entre lo que realmente sucede a expensas de la ciudadanía y de lo que en el papel se presupone que hacen.

VIII. REFERENCIAS

- Alamillo Ramírez, F. (2017). *La hipoteca inversa: Concepto, regulación y práctica comparada*. Dykinson.
- Aliaga, L. (2017). *La hipoteca revertida o inversa: Posibilidades y peligros*. Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA). (2019). *Informe anual: Hipoteca inversa en España*. BBVA Research. <https://www.bbvaresearch.com>
- Banco de México. (2020). *Reporte sobre el sistema financiero*. Banxico. <https://www.banxico.org.mx>
- Borda, G. (1994). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Perrot.
- Brown, R., & Taylor, M. (2019). *Reverse mortgages and aging in place: Financial strategies for older homeowners*. *Journal of Housing Economics*, 43, 12–27.
- Camargo Mora, C. (1997). *Calidad de vida: Concepto y dimensiones*. Editorial Universitaria.
- Camargo Mora, J. (1997). *Dimensiones de la calidad de vida*. Editorial Universidad Nacional.
- Camargo Mora, L. (1997). *Calidad de vida y bienestar humano: Conceptos y enfoques*. Editorial Universidad Central.
- Cámara de Diputados de la Nación Argentina. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Infoleg. <https://www.argentina.gob.ar/normativa>

- Carstensen, L. L. (2003). *Socioemotional selectivity theory and the regulation of emotion in the second half of life*. *Motivation and Emotion*, 27(2), 103–123. <https://doi.org/10.1023/A:1024569803230>
- Castro, J. (2018). *Políticas públicas y envejecimiento poblacional en el Perú*. Fondo Editorial PUCP.
- Castro Alfaro, J., & Gutiérrez Baltodano, R. (2019). *Hipotecas inversas: Derecho, finanzas y bienestar social en adultos mayores*. Editorial Jurídica Peruana.
- Cattan, M., White, M., Bond, J., & Learmouth, A. (2005). *Preventing social isolation and loneliness among older people: A systematic review of health promotion interventions*. *Ageing & Society*, 25(1), 41–67. <https://doi.org/10.1017/S0144686X04002594>
- Código Civil del Perú, Art. 661°.
- Congreso de los Diputados (España). (2007). *Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario*. BOE. <https://www.boe.es>
- Concha, A., & Márquez, R. (2013). *La hipoteca inversa como alternativa financiera para adultos mayores*. Fondo Editorial Jurídico.
- Concha, J., & Márquez, M. (2013). *Hipotecas inversas: Un análisis financiero y social*. Editorial Jurídica.
- Cornwell, B., & Waite, L. J. (2009). *Social network resources and management of hypertension*. *Journal of Health and Social Behavior*, 50(2), 215–231. <https://doi.org/10.1177/002214650905000206>

- Diener, E. (2000). *Subjective well-being: The science of happiness and a proposal for a national index*. *American Psychologist*, 55(1), 34–43. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.55.1.34>
- Fernández, J., & Gutiérrez, L. (2019). *La hipoteca inversa: Regulación y efectos en el derecho comparado*. Editorial Aranzadi.
- Fernández, R. (2018). *La hipoteca inversa vitalicia: Análisis y perspectivas*. *Revista de Derecho Financiero*, 15(2), 55–73.
- Fiestas, M. (2020). *Gestión financiera de la vivienda y créditos para adultos mayores*. Fondo Editorial.
- Fiestas, R. (2018). *El valor de los inmuebles en el mercado hipotecario peruano*. Fondo Editorial PUCP.
- Fondo Mivivienda. (2023). *Programas de acceso a vivienda social*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú.
- García, J. (2020). *Sistemas hipotecarios comparados y alternativas para el adulto mayor*. *Revista Iberoamericana de Derecho Financiero*, 12(2), 45–62.
- García, M. (2020). *Productos financieros y calidad de vida en adultos mayores*. *Revista de Derecho y Economía*, 12(3), 45–62.
- García, P. (2019). *Protección legal del adulto mayor en el Perú: Retos y perspectivas*. *Revista Peruana de Derecho*, 45(2), 123–145.
- Gómez, L., & Rivera, M. (2020). *Instrumentos financieros para la vejez: La hipoteca inversa en España y América Latina*. Editorial Aranzadi.

- Hoyos, L. (2013). *Aspectos jurídicos y económicos de la hipoteca inversa*. Universidad Externado de Colombia.
- INEI. (2021). *Encuesta Nacional de Hogares: Características de la población adulta mayor*. Instituto Nacional de Estadística e Informática.
- Jette, A. M. (2006). *Toward a common language for function, disability, and health*. *Physical Therapy*, 86(5), 726–734. <https://doi.org/10.1093/ptj/86.5.726>
- Jones, P., & Chapman, L. (2021). *Macroeconomic implications of reverse mortgages in emerging economies*. *International Journal of Financial Studies*, 9(3), 45–61.
- Kendig, H., Browning, C., Young, R., & Molloy, G. (2017). *Healthy aging in Australia: The importance of social, economic, and environmental factors*. *Australasian Journal on Ageing*, 36(2), 93–98.
- Kohli, M., Künemund, H., & Mayer, K. U. (2016). *Intergenerational transfers and social policy in aging societies*. *Ageing & Society*, 36(8), 1675–1695.
- Ley N.º 30741. (2018). *Ley de Hipoteca Inversa*. Diario Oficial El Peruano.
- Levy, D. (2018). *Financial security and reverse mortgage solutions for seniors*. *Financial Planning Review*, 1(1), 23–35.
- López, A., & Herrera, P. (2020). *Protección de los consumidores financieros en América Latina*. Editorial Jurídica Continental.
- Maslow, A. H. (1943). *A theory of human motivation*. *Psychological Review*, 50(4), 370–396.
- Mejorada, M., Beaumont, R., & Bravo, J. (2014). *Las garantías reales*. Gaceta Jurídica.

- Merton, R. (2020). *Ethics and intergenerational equity in aging populations*. *Social Policy Review*, 32, 75–92.
- Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social. (2020). *Informe sobre políticas de inclusión social para adultos mayores*. MIDIS.
- Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (2017). *Guía de acceso a la hipoteca inversa*. Gobierno de España. <https://www.imserso.es>
- MINSA (Ministerio de Salud del Perú). (2020). *Políticas públicas para el adulto mayor en el Perú*. MINSA.
- Modigliani, F. (1986). *Life cycle, individual thrift, and the wealth of nations*. *American Economic Review*, 76(3), 297–313.
- Monti, M., & Jiménez, R. (2018). *La hipoteca inversa como instrumento financiero*. *Revista de Derecho Patrimonial*, 40(2), 115–134.
- Moreno Mendiola, M. (2018). *La hipoteca inversa como alternativa de protección patrimonial en adultos mayores*. *Revista de Derecho Civil*, 5(2), 133–158.
- OECD. (2019). *Reverse mortgages: Key considerations for consumer protection*. Organisation for Economic Co-operation and Development.
- Organización Mundial de la Salud (OMS). (2002). *Active ageing: A policy framework*. OMS.
- Organización Mundial de la Salud (OMS). (2002). *Determinantes sociales de la salud*. OMS.
- Pérez, M. (2021). *El impacto de la hipoteca inversa temporal en la planificación patrimonial*. Dykinson.

- Pinquart, M., & Sörensen, S. (2000). *Influences on loneliness in older adults: A meta-analysis*. *Basic and Applied Social Psychology*, 23(4), 245–266. https://doi.org/10.1207/S15324834BASP2304_2
- Pinto, L., & Álvarez, C. (2019). *La hipoteca inversa: Una herramienta para la seguridad económica en la vejez*. *Revista de Derecho y Sociedad*, 32(1), 77–94.
- Quispe, E. (2019). *La caducidad de la hipoteca: Un recorrido accidentado entre la ley y su reglamento*. *Gaceta Jurídica*.
- Ramírez, C. (2021). *Riesgos y viabilidad de la hipoteca inversa en el Perú*. *Revista Peruana de Derecho Civil*, 28(2), 77–98.
- Rodríguez, S., & González, F. (2021). *La hipoteca inversa: Retos y perspectivas en la banca contemporánea*. *Revista Española de Derecho Financiero*, 54(4), 123–148.
- Rodríguez Velarde, J. (2002). *Contratos e instrumentos bancarios*. Rodhas.
- Rowles, G. D. (2013). *Aging in place: Life in the community*. Springer.
- Sánchez Martínez, E. (2020). *La hipoteca inversa en España: Evolución y desafíos*. Tirant lo Blanch.
- Schilling, O. K. (2002). *The impact of chronic disease on subjective well-being in older adults*. *Journal of Gerontology*, 57B(2), P123–P131.
- Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press.
- Shapiro, T. (2004). *The hidden cost of being African American: How wealth perpetuates inequality*. Oxford University Press.
- Smith, A. (1776). *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations*. Methuen & Co., Ltd.

- Smith, J., & Smith, L. (2017). *Aging in place and reverse mortgages: Benefits and challenges*. *Journal of Elder Policy*, 5(2), 45–62.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2019). *Reglamento de la Ley N.º 30741: Hipoteca inversa*. MEF–SBS.
- Torres, F. (2004). *Derecho comparado y sistemas jurídicas*. Euroamericana.
- United Nations (ONU). (2019). *World population ageing 2019*. United Nations.
- United Nations (ONU). (2017). *World population ageing 2017*. United Nations.
- Vásquez, A. (1995). *Los derechos reales de garantía*. San Marcos.
- Vásquez, A. (2013). *Derechos reales de garantía*. San Marcos.
- Vázquez, J. (2019). *La transmisión patrimonial y los efectos de la hipoteca inversa*. *Revista Jurídica de Derecho Civil*, 24(3), 89–107.
- Vega, J. (2022). *Hipoteca inversa y derechos de los adultos mayores en el Perú*. Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Velásquez, L. (2016). *Calidad de vida y pobreza: Diferencias y relaciones*. *Revista Latinoamericana de Estudios Sociales*, 12(3), 45–60.
- Velásquez, P. (2016). *Calidad de vida y pobreza: Aproximaciones conceptuales*. *Revista de Ciencias Sociales*, 12(2), 45–67; 32(1), 55–72.
- Wahl, H.-W. (2009). *Environmental influences on aging and behavior*. *Annual Review of Gerontology and Geriatrics*, 29(1), 1–23.
- World Health Organization. (2015). *World report on ageing and health*. WHO.

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: LA HIPOTECA INVERSA COMO BENEFICIO EN EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DEL DEUDOR ADULTO MAYOR DE MENORES RECURSOS EN LIMA **DURANTE EL 2022.**

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS	METODOLOGIA
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022</p>	<p>LA HIPOTECA INVERSA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico. • Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario. • “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández-Sancho Tahoces, 2021, p. 173). • “Hipoteca inversa de disposición única. Con base en la tasación de la vivienda, el beneficiario recibirá un pago único” (Banco de España, s.f.). • “En la modalidad temporal, el beneficiario percibe pagos 	<ul style="list-style-type: none"> • La hipoteca inversa de disposición única • La hipoteca inversa temporal • La hipoteca inversa vitalicia 	<p>Tipo de investigación: BASICA</p> <p>Nivel de investigación: DESCRIPTIVA - EXPLICATIVA</p> <p>Ámbito Temporal y espacial: 2022 – PERU</p> <p>Participantes: 3 ABOGADOS NOTARIALES / HIPOTECARIOS, 2 REGISTRADORES PUBLICOS DE SUNARP, 2 FUNCIONARIOS DEL BANCO BBVA</p> <p>Instrumentos: REGLAMENTO DE HIPOTECA</p>

			<p>periódicos durante un lapso predefinido, a diferencia de la opción vitalicia. Aunque se extingue la percepción de rentas, la obligación de devolución sigue postergada hasta el fallecimiento del prestatario.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2230).</p> <ul style="list-style-type: none"> • “En la hipoteca inversa vitalicia, el propietario de la vivienda percibe una renta periódica hasta su fallecimiento, conservando el uso del bien hipotecado mientras vive. Al morir, la deuda generada por esas rentas se liquida con el valor del inmueble.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2225). 		<p>INVERSA, LEY N° 30741</p> <p>Procedimiento: BUSQUEDA Y ANALISIS DE DOCTRINA, ENTREVISTAS</p> <p>Análisis de datos: VERIFICAR LA INFORMACION OBTENIDA, ORGANIZAR LO RECOLECTADO Y CENTRAR LAS CONCLUSIONES</p>
<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? • ¿De qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de 	<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulta mayor. • Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de 	<p>MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Levy y Anderson (1980) señalan que la calidad de vida es una medida compuesta de bienestar físico, mental y social tal como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. • Según Celia y Tulsy (1990) la calidad de vida es la apreciación que el paciente hace de su vida, y la satisfacción con su nivel actual de funcionamiento comparado con el que percibe como posible o ideal. • Schalok y Verdugo (2007) definen a la buena vida como un estado deseado de bienestar personal el cual se encuentra compuesto por varias dimensiones centrales que se encuentran influenciadas por factores personales y ambientales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bienestar social • Condiciones de vida 	

<p>la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? 	<p>menores recursos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos. 		<p>Estas son iguales para todas las personas, pero pueden variar de forma individual en la importancia y el valor que se les atribuye.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bajo la óptica de Keyes (1998) el bienestar social es la valoración que hacemos de las circunstancias y el funcionamiento dentro de la sociedad. • Bienestar Social: “Welfare apunta a la idea de un determinado mínimo nivel de vida, de modo que cualquier fallo en alcanzar dicho nivel habrá de ser considerado como una clara deficiencia en la consecución de ese bienestar básico. En su dimensión social se refiere a las necesidades de las personas relativas al establecimiento de un orden social compartido que impulse, fomente y potencie el logro por parte de los ciudadanos de su propio bienestar personal.” (Moix, 1986, p. 27) • Condiciones de Vida: “Esto que llamamos ‘condiciones de vida’ no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas.” (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25) 		
---	---	--	--	--	--

Anexo B: Operacionalización de Categorías

CATEGORIAS	DEFINICION CONTRACTUAL	SUBCATEGORIAS
<p align="center">LA HIPOTECA INVERSA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico. • Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario. • “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La hipoteca inversa de disposición única 2. La hipoteca inversa temporal 3. La hipoteca inversa vitalicia
<p align="center">MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Levy y Anderson (1980) señalan que la calidad de vida es una medida compuesta de bienestar físico, mental y social tal como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. • Según Celia y Tulskey (1990) la calidad de vida es la apreciación que el paciente hace de su vida, y la satisfacción con su nivel actual de funcionamiento comparado con el que percibe como posible o ideal. • Esto que llamamos ‘condiciones de vida’ no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas.” (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25) 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Bienestar social 5. Condiciones de vida

Anexo C: Guías de Entrevista



INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA REGISTRADORES PUBLICOS

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: _____
- FECHA: _____
- LUGAR DE TRABAJO: _____
- FUNCION DESEMPEÑADA: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA ABOGADOS ESPECIALIZADOS

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: _____
- FECHA: _____
- LUGAR DE TRABAJO: _____
- FUNCION DESEMPEÑADA: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?

3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA **GESTORES HIPOTECARIOS**

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: _____
- FECHA: _____
- LUGAR DE TRABAJO: _____
- FUNCION DESEMPEÑADA: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

<p>Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.</p>
--

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

- 1. ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

- 2. ¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Firma y Post Firma

Anexo D: Validación de instrumentos

CARTA DE PRESENTACION

Mg. Karla Ghadira Cari Romero

Presente

Asunto: **VALIDACION DE INSTRUMENTOS A TRAVES DE JUICIO DE EXPERTO.**

Es muy grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo. Me permito informarle que actualmente ostento el grado de Bachiller en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Nacional Federico Villarreal, y me encuentro en proceso de elaboración de mi tesis para optar por el Título Profesional de Abogado.

El título de mi proyecto de investigación es: "La hipoteca inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022". En ese contexto, me encuentro en la etapa de validación del instrumento de recolección de datos (guía de entrevista), el cual someto a su consideración por su reconocida experiencia y conocimiento en la materia.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación.
2. Definición de las categorías y sub categorías.
3. Matriz de Categorización.
4. Guía de Entrevista.
5. Matriz de consistencia.
6. Certificado de validez de la guía de entrevista.

Expresándole mi respeto y agradecimiento por la atención prestada, me despido cordialmente, quedando atento a cualquier observación que estime conveniente.

Atentamente,



Bach. Hinostrza Común, Alonso Nicolas
DNI: 74053116

DEFINICION DE LAS CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS

Categoría: La Hipoteca Inversa

- Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico.
- Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario.
- “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández-Sancho Tahoces, 2021, p. 173).

Subcategorías:

1. Hipoteca Inversa de Disposición Única

“Hipoteca inversa de disposición única. Con base en la tasación de la vivienda, el beneficiario recibirá un pago único”. (Banco de España, s.f.).

2. Hipoteca Inversa Temporal

“En la modalidad temporal, el beneficiario percibe pagos periódicos durante un lapso predefinido, a diferencia de la opción vitalicia. Aunque se extingue la percepción de rentas, la obligación de devolución sigue postergada hasta el fallecimiento del prestatario”. (De la Peña Velasco, 2010, p. 2230).

3. Hipoteca Inversa Vitalicia

“En la hipoteca inversa vitalicia, el propietario de la vivienda percibe una renta periódica hasta su fallecimiento, conservando el uso del bien hipotecado mientras vive. Al morir, la deuda generada por esas rentas se liquida con el valor del inmueble.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2225)

Categoría: Mejoramiento de Calidad de Vida

- Schalok y Verdugo (2007) definen a la buena vida como un estado deseado de bienestar personal el cual se encuentra compuesto por varias dimensiones centrales que se encuentran influenciadas por factores personales y ambientales. Estas son iguales para todas las personas, pero pueden variar de forma individual en la importancia y el valor que se les atribuye.
- Bajo la óptica de Keyes (1998) el bienestar social es la valoración que hacemos de las circunstancias y el funcionamiento dentro de la sociedad.

Subcategorías:**1. Bienestar social**

“Welfare apunta a la idea de un determinado mínimo nivel de vida, de modo que cualquier fallo en alcanzar dicho nivel habrá de ser considerado como una clara deficiencia en la consecución de ese bienestar básico. En su dimensión social se refiere a las necesidades de las personas relativas al establecimiento de un orden social compartido que impulse, fomente y potencie el logro por parte de los ciudadanos de su propio bienestar personal.” (Moix, 1986, p. 27)

2. Condiciones de vida

“Esto que llamamos ‘condiciones de vida’ no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas.” (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25)

OPERACIONALIZACION DE CATEGORIAS

CATEGORIAS	DEFINICION CONTRACTUAL	SUBCATEGORIAS
<p>LA HIPOTECA INVERSA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico. • Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario. • “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La hipoteca inversa de disposición única 2. La hipoteca inversa temporal 3. La hipoteca inversa vitalicia
	<ul style="list-style-type: none"> • Levy y Anderson (1980) señalan que la calidad de vida es una medida compuesta de bienestar físico, mental y social tal como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. 	
<p>MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Según Celia y Tulsy (1990) la calidad de vida es la apreciación que el paciente hace de su vida, y la satisfacción con su nivel actual de funcionamiento comparado con el que percibe como posible o ideal. • Esto que llamamos ‘condiciones de vida’ no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas.” (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25) 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Bienestar social 5. Condiciones de vida



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: _____
- FECHA: _____
- LUGAR DE TRABAJO: _____
- FUNCION DESEMPEÑADA: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?

3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

2. ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

2. ¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Firma y Post Firma

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: LA HIPOTECA INVERSA COMO BENEFICIO EN EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DEL DEUDOR ADULTO MAYOR DE MENORES RECURSOS EN LIMA DURANTE EL 2022.

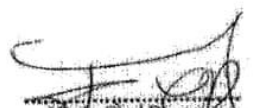
PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS	METODOLOGIA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL				
¿De qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?	Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022	LA HIPOTECA INVERSA	<ul style="list-style-type: none"> Monti y Jiménez (2018) señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito mediante el cual una entidad financiera dispone de determinado dinero, que será entregado en una armada o periódico. Según el Reglamento español (2017) se trata de un crédito que recae sobre un predio, que se concederá solo una vez o en prestaciones periódicas a un beneficiado de determinado grupo etario. “La hipoteca inversa se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, concedido de una sola vez, o a través de prestaciones periódicas” (Fernández-Sancho Tahoces, 2021, p. 173). “Hipoteca inversa de disposición única. Con base en la tasación de la vivienda, el beneficiario recibirá un pago único” (Banco de España, s.f.). “En la modalidad temporal, el beneficiario percibe pagos 	<ul style="list-style-type: none"> La hipoteca inversa de disposición única La hipoteca inversa temporal La hipoteca inversa vitalicia 	<p>Tipo de investigación: BASICA</p> <p>Nivel de investigación: DESCRIPTIVA - EXPLICATIVA</p> <p>Ámbito Temporal y espacial: 2022 – PERU</p> <p>Participantes: 3 ABOGADOS NOTARIALES / HIPOTECARIOS, 2 REGISTRADORES PUBLICOS DE SUNARP, 2 FUNCIONARIOS DEL BANCO BBVA</p> <p>Instrumentos: REGLAMENTO DE HIPOTECA</p>

			<p>periódicos durante un lapso predefinido, a diferencia de la opción vitalicia. Aunque se extingue la percepción de rentas, la obligación de devolución sigue postergada hasta el fallecimiento del prestatario.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2230).</p> <ul style="list-style-type: none"> • “En la hipoteca inversa vitalicia, el propietario de la vivienda percibe una renta periódica hasta su fallecimiento, conservando el uso del bien hipotecado mientras vive. Al morir, la deuda generada por esas rentas se liquida con el valor del inmueble.” (De la Peña Velasco, 2010, p. 2225). 		<p>INVERSA, LEY N° 30741</p> <p>Procedimiento: BUSQUEDA Y ANALISIS DE DOCTRINA, ENTREVISTAS</p> <p>Análisis de datos: VERIFICAR LA INFORMACION OBTENIDA, ORGANIZAR LO RECOLECTADO Y CENTRAR LAS CONCLUSIONES</p>
<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? • ¿De qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de 	<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulta mayor. • Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de 	<p>MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Levy y Anderson (1980) señalan que la calidad de vida es una medida compuesta de bienestar físico, mental y social tal como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. • Según Celia y Tulsy (1990) la calidad de vida es la apreciación que el paciente hace de su vida, y la satisfacción con su nivel actual de funcionamiento comparado con el que percibe como posible o ideal. • Schalok y Verdugo (2007) definen a la buena vida como un estado deseado de bienestar personal el cual se encuentra compuesto por varias dimensiones centrales que se encuentran influenciadas por factores personales y ambientales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bienestar social • Condiciones de vida 	

<p>la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022? 	<p>menores recursos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos. 		<p>Estas son iguales para todas las personas, pero pueden variar de forma individual en la importancia y el valor que se les atribuye.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bajo la óptica de Keyes (1998) el bienestar social es la valoración que hacemos de las circunstancias y el funcionamiento dentro de la sociedad. • Bienestar Social: “Welfare apunta a la idea de un determinado mínimo nivel de vida, de modo que cualquier fallo en alcanzar dicho nivel habrá de ser considerado como una clara deficiencia en la consecución de ese bienestar básico. En su dimensión social se refiere a las necesidades de las personas relativas al establecimiento de un orden social compartido que impulse, fomente y potencie el logro por parte de los ciudadanos de su propio bienestar personal.” (Moix, 1986, p. 27) • Condiciones de Vida: “Esto que llamamos ‘condiciones de vida’ no son otra cosa que la sedimentación histórica, más o menos estabilizada a través del tiempo, de relaciones sociales que regulan y organizan histórica y contradictoriamente dinámicas culturales, sociales, ideológicas, institucionales y políticas.” (Gutiérrez Aguilar & Salazar, 2015, p. 25) 		
---	---	--	--	--	--

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

N°	Objetivo/Ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	Objetivo General: Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022.							
1	En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	X		X		X		
2	Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?	X		X		X		
3	En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?	X		X		X		
	Objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.	Si	No	Si	No	Si	No	
5	¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	X		X		X		
6	¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?	X		X		X		
	Objetivo Especifico 2: Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.	Si	No	Si	No	Si	No	


 Karla Cruz Romero
 ABOGADO
 C.A. 5735

7	¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	X		X		X	
8	¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores en el Perú?	X		X		X	
Objetivo Especifico 3: Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.		Si	No	Si	No	Si	No
9	¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?	X		X		X	
10	¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?	X		X		X	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (X) – Aplicable después de corregir () – No aplicable ()

Apellidos y Nombres del juez validador: Karla Ghadira Cari Romero DNI: 43566158

Especialidad del validador: Magister en Derecho Comercial y Financiero / SUNEDU

Fecha: 27 / 06 / 2025

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específico del constructo.

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

Mg. Karla Ghadira Cari Romero
DNI: 43566158

Anexo E: Entrevistas



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: SANCHEZ ALDEA, EUFEMIA ZOILA
- FECHA: 10/07/2025
- LUGAR DE TRABAJO: ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA
- FUNCION DESEMPEÑADA: REGISTRADOR PUBLICO

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

En teoría, sí, pero en la práctica actual no lo creo. La figura, tal como está planteada en países como España, requiere un sistema financiero sólido y una normativa detallada para proteger al beneficiario. En el Perú, la ausencia de antecedentes y de mecanismos claros de supervisión podría derivar en más problemas que beneficios, especialmente para un sector vulnerable.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

No de forma inmediata. Antes de promoverlo masivamente, el Estado debería evaluar los riesgos, diseñar programas piloto y establecer regulaciones estrictas. Implementarlo sin una base sólida podría terminar afectando el bienestar social si surgen conflictos legales o se producen abusos contractuales.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

Desde un enfoque jurídico, es una figura viable en abstracto, pero no en la realidad peruana actual. La viabilidad depende de contar con reglamentos específicos para la inscripción, ejecución y protección de derechos sucesorios. En un marco social, podría beneficiar a algunos, pero también generar desconfianza y conflictos familiares.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

No necesariamente. Un pago único, como describe el Banco de España, puede resolver una necesidad inmediata, pero deja al beneficiario sin ingresos regulares. Además, desde la práctica registral, he visto que pagos únicos importantes tienden a agotarse rápido, generando nuevamente vulnerabilidad económica.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

En mi opinión, no es la más adecuada. Las condiciones de vida implican estabilidad y seguridad a largo plazo, algo que esta modalidad no garantiza. Un pago único no asegura la cobertura de necesidades constantes como alimentación, salud o servicios básicos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Podría ser más segura que la disposición única, pero aún presenta riesgos. Los pagos periódicos temporales pueden aliviar la situación momentáneamente, pero si el beneficiario sobrevive más allá del plazo pactado, se queda sin esa fuente de ingresos y con gastos que cubrir.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Teniendo en cuenta el marco jurídico, este exige contratos muy precisos en cuanto a plazos y montos, algo que no siempre se cumple. Por otro lado socialmente, puede generar una falsa sensación de estabilidad, lo que complica la situación cuando el flujo de ingresos se interrumpe.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

En papel sí, porque asegura ingresos de por vida, pero en la práctica es riesgosa. Si no se regula adecuadamente, el beneficiario podría verse afectado por cláusulas abusivas o por la pérdida de valor del inmueble frente a la deuda acumulada.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

En un estrato social, podría generar rechazo familiar al implicar la transferencia del inmueble tras el fallecimiento. Desde la doctrina jurídica, si no se establecen mecanismos de control, se corre el riesgo de que el contrato se convierta en un instrumento de despojo encubierto.


EUFEMIA SOILA SANCHEZ ALDEA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: SOLANO CASTILLO, JORGE LUIS
- FECHA: 07/07/2025
- LUGAR DE TRABAJO: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA
- FUNCION DESEMPEÑADA: REGISTRADOR PUBLICA

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Creo que tiene el potencial de hacerlo, pero no necesariamente en el corto plazo. La idea de convertir el valor de un inmueble en ingresos es útil para quienes no cuentan con liquidez, sin perder el uso de la vivienda. Sin embargo, la falta de un marco regulatorio claro y la ausencia de experiencias previas en nuestro sistema dificultan que se traduzca de inmediato en un beneficio real y sostenido.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Podría promoverse, pero como parte de un paquete de medidas y no como la única solución. La política pública debería acompañarse de educación financiera, subsidios para gastos notariales y registrales, y mecanismos que eviten abusos. De lo contrario, se corre el riesgo de ofrecer una herramienta que, aunque bien intencionada, pueda generar desconfianza.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

De forma jurídica resulta positiva, pero en este momento no está suficientemente desarrollada la regulación sobre inscripción, ejecución y derechos de los herederos. A una escala social, puede ser beneficiosa para un sector específico, pero es necesario que los contratos sean comprensibles y transparentes para personas que muchas veces tienen un acceso limitado a asesoría legal.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Es eficaz solo en casos puntuales, como cuando se requiere un monto importante para una inversión o gasto urgente. No obstante, puede generar riesgos si el beneficiario no administra bien el dinero recibido. Además, en nuestra práctica registral hemos visto que los pagos únicos pueden ser malinterpretados como una venta, lo que puede generar confusión.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Puede serlo si se combina con un acompañamiento financiero y social. El dinero recibido puede cubrir mejoras en la vivienda o deudas que afectan el bienestar inmediato, pero no garantiza un sustento continuo. En muchos casos, el bienestar social no solo depende de recursos monetarios, sino también de redes de apoyo familiar y comunitarias.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Tiene ventajas, especialmente para quienes desean preservar el inmueble y solo requieren apoyo por un periodo determinado. Sin embargo, la falta de regulación detallada sobre la duración y condiciones puede generar conflictos en la devolución o interpretación de plazos.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Siendo críticos en el punto del derecho, si no se establecen reglas claras, pueden surgir disputas sobre la obligación de pago y el estado del inmueble al final del plazo. En cambio desde la sociología, puede ser positiva para atravesar momentos de crisis, pero sin un sistema de seguimiento, el impacto podría diluirse rápidamente.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.


PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

Contribuye en la medida en que asegura ingresos permanentes, pero su mayor desafío es la percepción social. Muchas familias ven con recelo la idea de que el inmueble pase al acreedor tras el fallecimiento, lo que puede desincentivar su uso.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

A favor de la sociedad, podría reducir la dependencia económica y mejorar las condiciones de vida a largo plazo, pero también podría provocar tensiones familiares. De acuerdo al margo legal es fundamental establecer salvaguardas para evitar desalojos indebidos y garantizar que el beneficiario mantenga el uso de la vivienda hasta el final de su vida.


.....
JORGE LUIS SOLANO CASTILLO
REGISTRADOR PUBLICO
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: TUMI PACHAS, LOURDES
- FECHA: 02/07/2025
- LUGAR DE TRABAJO: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA
- FUNCION DESEMPEÑADA: REGISTRADORA PUBLICA

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, siempre que se implemente bajo un marco normativo claro y específico. Según lo establecido en definiciones comparadas como la del Reglamento español, la hipoteca inversa permite convertir el valor de la vivienda habitual en liquidez, sin que el propietario pierda el derecho de uso. En el contexto peruano, podría significar una mejora directa en las condiciones de vida —entendidas como el conjunto de relaciones y recursos que configuran el bienestar social— para adultos mayores que tienen patrimonio pero carecen de ingresos constantes.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Sí, pero con una implementación gradual. En la línea del concepto de “bienestar social” de Moix (1986), este mecanismo podría integrarse en una política nacional de apoyo al adulto mayor. Para ello, deberían crearse programas que incluyan educación financiera, reducción de costos registrales y notariales, y supervisión estatal que asegure contratos claros y justos.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

Por un marco jurídico, es apta, ya que se puede inscribir como cualquier hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble, siempre que se establezcan procedimientos específicos para su ejecución y para la protección de los herederos. Teniendo en cuenta el factor social, si se articula con redes de apoyo comunitario y asesoría continua, podría ser un instrumento clave para mejorar la calidad de vida de este sector poblacional.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, sobre todo para casos en que el beneficiario necesita un monto elevado de manera inmediata, como una intervención quirúrgica o el pago de deudas críticas. Según el Banco de España, esta modalidad entrega un pago único con base en la tasación del inmueble, lo que puede generar un cambio sustancial en la calidad de vida si se administra correctamente.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Puede ser apta si se acompaña de un plan de gasto responsable. Las “condiciones de vida”, como señala Gutiérrez Aguilar & Salazar (2015), no

dependen únicamente de los ingresos monetarios, sino también de factores sociales y culturales que se deben considerar para que este recurso realmente genere bienestar sostenible.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, especialmente porque, según De la Peña Velasco (2010), en la modalidad temporal se reciben pagos periódicos por un lapso definido, manteniendo la obligación de devolución postergada hasta el fallecimiento. Esto da flexibilidad para quienes necesitan liquidez solo durante un periodo específico y desean preservar el inmueble.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Desde una visión legal, obliga a establecer plazos y condiciones claras para evitar disputas. Por otro lado a nivel social, puede ofrecer un alivio significativo durante periodos de dificultad económica, manteniendo la estabilidad residencial y fortaleciendo el sentido de seguridad del beneficiario.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

Sí, porque garantiza un flujo de ingresos de por vida, como lo describe De la Peña Velasco (2010), permitiendo al beneficiario conservar el uso de su vivienda mientras viva. Es especialmente útil para quienes no tienen otras fuentes de ingresos.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Si puede reducir la dependencia económica de terceros y mejorar las condiciones de vida a largo plazo, desde un marco social. Pero a nivel legal-jurídico, se deben establecer salvaguardas contra cláusulas abusivas y garantizar que el beneficiario no pueda ser desalojado mientras viva, incluso si se producen conflictos sucesorios.



LOURDES TUMI PACHAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: Alejandro Valderrama Valladares_____
- FECHA: 13/08/2025_____
- LUGAR DE TRABAJO: Concreta Construye S.A.C._____
- FUNCION DESEMPEÑADA: Abogado principal_____

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, la implementación de la hipoteca inversa tiene el potencial de mejorar la calidad de vida de los adultos mayores vulnerables, al permitirles monetizar un activo inmobiliario sin perder la propiedad, lo que les proporcionaría liquidez para cubrir necesidades básicas, salud o gastos extraordinarios.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Sí, promover esta figura como política pública podría ser beneficioso, siempre que se acompañe de una educación financiera y mecanismos de protección al adulto mayor, garantizando su entendimiento, pero a la vez minimizando riesgos para las entidades del sistema bancario y financiero, para así contribuir a su adopción.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

Si desde el punto de vista social, la hipoteca inversa resulta beneficiosa al ofrecer una fuente de ingresos o liquidez para adultos mayores propietarios sin herederos o con herederos que no desean o pueden mantener el inmueble, la realidad legal con la que ha sido planteada no resulta viable y muchos menos atractiva para las entidades del sistema financiero.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

La modalidad de disposición única puede ser eficaz para necesidades inmediatas y puntuales de los adultos mayores vulnerables, como saldar deudas o cubrir gastos médicos urgentes. Sin embargo, la eficacia a largo plazo depende de una gestión financiera prudente que puedan tener los mismos; sin embargo, considerando la escasa cultura financiera del Perú, puede no resultar así.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Para adultos mayores propietarios con necesidades económicas apremiantes, la disposición única puede ser una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar, permitiéndoles afrontar gastos esenciales o mejorar su vivienda, siempre que se planifique cuidadosamente el uso de los fondos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, la hipoteca inversa temporal puede ser un instrumento efectivo, ya que proporciona ingresos periódicos por un tiempo determinado, lo cual puede complementar pensiones insuficientes o cubrir gastos fijos por un período crítico, mejorando la estabilidad

económica y la calidad de vida durante ese lapso.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Jurídicamente, permite monetizar la vivienda sin perder la propiedad inmediata. Socialmente, genera estabilidad financiera temporal, permitiendo al adulto mayor cubrir gastos básicos y mantener su vivienda, aunque requiere una planificación rigurosa para el periodo posterior al cese de los pagos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

La modalidad vitalicia contribuye significativamente a asegurar un ingreso regular por el resto de la vida del deudor, lo que elimina la incertidumbre financiera y les permite afrontar gastos de subsistencia, salud y cuidados a largo plazo, mejorando sustancialmente su calidad de vida y autonomía.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Socialmente, proporciona una seguridad económica duradera y estabilidad habitacional. Jurídicamente, implica la constitución de un gravamen sobre la propiedad que se consolida a la muerte del deudor, lo cual debe ser comprendido y aceptado por los herederos o familiares desde el inicio.



.....
ALEJANDRO SEGUNDO
VALDERRAMA VALLADARES
ABOGADO
REG. CAL. 85550

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: Castro Ochoa, Diana Maritza
- FECHA: 03/07/2025
- LUGAR DE TRABAJO: NOTARIA GONZALES LOLI
- FUNCION DESEMPEÑADA: ABOGADA – HIPOTECARIO BBVA

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Definitivamente sí. Desde el punto de vista notarial, este contrato permite transformar el valor económico de un inmueble en liquidez inmediata o periódica, sin que el propietario pierda el derecho de uso. Esto se alinea con la definición de hipoteca inversa que indica que el beneficiario conserva la vivienda mientras recibe prestaciones, generando una mejora tangible en sus condiciones de vida.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Sí, y debería estar acompañada de campañas de difusión masiva y asesoría gratuita. Una política pública bien diseñada podría garantizar que las personas mayores entiendan el alcance del contrato, reduciendo el riesgo de malas decisiones y asegurando el cumplimiento de los objetivos de bienestar social.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

Es jurídicamente viable y, en mi criterio, socialmente beneficiosa, siempre que exista una regulación que establezca cláusulas mínimas obligatorias. Desde el ámbito notarial, contar con formatos estandarizados evitaría abusos y garantizaría transparencia en las condiciones contractuales.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, en casos en que el beneficiario requiera cubrir un gasto importante, como una cirugía o pago de deudas. Esta modalidad, descrita por el Banco de España, puede ser la más adecuada para resolver emergencias que afectan la calidad de vida inmediata.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Es adecuada si el monto recibido se utiliza estratégicamente, por ejemplo, para adecuar la vivienda a las necesidades de la edad o para inversiones que generen ingresos. Como indican los autores las condiciones de vida dependen de múltiples factores, y esta herramienta puede ayudar a mejorarlos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Sí, porque permite un flujo constante de ingresos durante un periodo definido, sin que el beneficiario pierda el inmueble. La obligación de devolver el capital se pospone hasta el fallecimiento, lo que evita presiones económicas inmediatas.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Desde un punto de vista, fomenta contratos con plazos claros y derechos bien definidos. De forma social se otorga tranquilidad económica y estabilidad residencial durante un tiempo determinado, contribuyendo al bienestar personal y social

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

Sí, es probablemente la modalidad más protectora para quienes no tienen otras fuentes de ingresos. Garantiza un flujo vitalicio, permitiendo cubrir gastos de alimentación, salud y cuidado personal, lo que repercute directamente en su calidad de vida.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

A nivel social, reduce la dependencia de familiares o programas asistenciales. A nivel jurídico, debe garantizarse que el beneficiario conserve el uso del inmueble mientras viva, con cláusulas que impidan su desalojo y que protejan sus derechos sucesorios.



Handwritten signature: *Diana Casiro*
DRA. DIANA CASIRO OCHOA
ABOGADA
REG. CAL. 61581

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: GONZALES MENA, ELIANA DEL PILAR
- FECHA: 14/07/2025
- LUGAR DE TRABAJO: NOTARIA GONZALES LOLI
- FUNCION DESEMPEÑADA: COORDINADORA DE AREA BBVA - HIPOTECARIO

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Puede contribuir, pero bajo estrictas salvaguardas legales. Como abogada, me preocupa que sin un reglamento claro y una supervisión efectiva, este contrato pueda convertirse en un riesgo para quienes no comprenden totalmente sus implicancias, especialmente si no reciben asesoría previa.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Solo si se acompaña de un marco regulatorio estricto y de un sistema de defensoría para el adulto mayor que supervise las operaciones. Promoverla sin estas medidas podría generar un impacto negativo en el 'bienestar social' si ocurren abusos o incumplimientos.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

En teoría sí, pero en la práctica aún no. La viabilidad jurídica requiere normas claras sobre inscripción registral, ejecución y protección de herederos. Socialmente, solo será beneficiosa si existe transparencia total en la información entregada al beneficiario.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

No necesariamente. Un pago único, puede resolver una necesidad puntual, pero si el dinero se administra mal, el beneficiario podría quedar nuevamente en situación de vulnerabilidad sin otra fuente de ingresos.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Podría serlo solo si el contrato incluye asesoría obligatoria sobre el uso del dinero. Las 'condiciones de vida' requieren estabilidad, y un pago único no siempre garantiza ese objetivo.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Podría ser más segura que la disposición única, pero sigue siendo riesgosa si el plazo no se ajusta a la expectativa de vida del beneficiario. Los autores explican que la obligación de devolver el capital se posterga hasta el fallecimiento, pero eso no evita que se termine la renta antes de tiempo.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Jurídicamente, obliga a una redacción precisa en cuanto a plazos y montos. Socialmente, puede dar una sensación de seguridad temporal que desaparece cuando se interrumpen los pagos, dejando al beneficiario en una situación complicada.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

Es la modalidad más atractiva en teoría, pero también la que más riesgo presenta si no existe una regulación robusta. Sin protección adecuada, podrían darse casos de cláusulas abusivas o devaluación injusta del inmueble frente a la deuda acumulada.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Socialmente, podría generar conflictos familiares por la pérdida del inmueble tras el fallecimiento. Jurídicamente, se requiere un control estricto para asegurar que el beneficiario permanezca en la vivienda y que la liquidación de la deuda sea justa y transparente.



ELIANA GONZÁLEZ MENA
ABOGADA
C.A. 33762

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO: "La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022"

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: Univeros Velapatio Ruth Teresa
- FECHA: 01/08/2025
- LUGAR DE TRABAJO: Banco BBVA Perú
- FUNCION DESEMPEÑADA: Gestora Hipotecaria - Lending

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

Si, considero que puede mejorar notablemente la calidad de vida de los adultos mayores. Este producto les permite transformar un activo inmovilizado, su vivienda, en liquidez, sin perder el uso. Esto amplia su capacidad de consumo, pago de servicios y acceso a salud.

2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?

Absolutamente. Debería integrarse en una política pública como herramienta de bienestar social (Moix, 1986). Además, con el respaldo del sistema financiero, puede garantizar seguridad y sostenibilidad.

3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?

Es viable y beneficiosa. El sistema financiero tiene experiencia en estructurar créditos con garantías reales. Solo se requiere una regulación clara y procedimientos estandarizados para inscripción y ejecución.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

La disposición única es útil para cubrir grandes gastos de una sola vez. Por ejemplo, un cliente podría remodelar su vivienda o pagar un tratamiento médico de alto costo. El reto está en educar al beneficiario sobre el uso del monto.

2. ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?

Es adecuada si se combina con asesoría en planificación financiera. Esto asegura que el dinero se destine a mejorar de forma directa las condiciones de vida.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?

La modalidad Temporal es ideal para quienes desean ingresos periódicos y mantener la propiedad. Ofrece flexibilidad y previsibilidad en el flujo de caja.

2. ¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?

Jurídicamente, requiere contratos claros y registros precisos. Socialmente, otorga estabilidad y reduce la ansiedad por falta de ingresos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.


PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?

La vitalicia es la mas adecuada al concepto de seguridad económica en la vejez. Contrata ingresos hasta el fallecimiento, permitiendo mantener un nivel de vida digno.

2. ¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?

Socialmente, puede reducir la dependencia económica de familiares. Jurídicamente, es clave que los contratos incluyan cláusulas de protección para que el beneficiario permanezca en su vivienda.



Ruth Teresa Univerde
OPS Eng Analyst I-S
Activo

Firma y Post Firma



Universidad Nacional
Federico Villarreal

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: “La Hipoteca Inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima-Perú durante el 2022”

Estimados participantes, les agradezco anticipadamente su colaboración en responder a las siguientes interrogantes que serán tomadas en cuenta y valoradas de forma relevante en la ejecución de la presente investigación.

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO/A:

- APELLIDOS Y NOMBRES: AUSEJO CASTILLO NELLY ALLISON
- FECHA: 03/08/2025
- LUGAR DE TRABAJO: BANCO BBVA PERU
- FUNCION DESEMPEÑADA: GESTORA HIPTOECARIA – LENDING

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la hipoteca inversa influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en Lima durante el año 2022

PREGUNTAS:

1. **En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

Puede contribuir, pero no es una solución universal. Algunos clientes pueden encontrarlo útil, mientras que otros no se sentirán cómodos comprometiendo su propiedad.

2. **Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?**

Podría ser política pública, pero con programas piloto que permitan evaluar riesgos antes de expandirlo masivamente.

3. **En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?**

Es jurídicamente viable, pero requiere que el sistema financiero disponga de herramientas para evaluar riesgos, como el mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar de qué manera la hipoteca inversa de disposición única influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor.

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

La disposición única puede ser riesgosa si el beneficiario no administra bien el monto. En el banco hemos visto que sumas grandes pueden agotarse rápido.

2. **¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?**

Solo es adecuada si se usa para inversiones que mejoren la vivienda o cubran necesidades críticas, evitando el gasto innecesario.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Analizar de qué manera la hipoteca inversa temporal influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos

PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?**

La temporal ofrece más control para el banco y para el cliente, pero hay que considerar qué sucede si el beneficiario vive más allá del plazo.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?**

Por un lado, exige contratos con plazos precisos y garantías de que el inmueble se mantenga en buen estado. Asimismo, puede ayudar en periodos de necesidad, pero no siempre es una solución a largo plazo.

OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar de qué manera la hipoteca inversa vitalicia influye en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos.

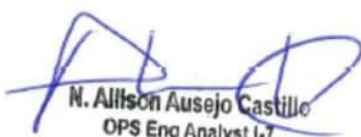
PREGUNTAS:

1. **¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?**

La vitalicia brinda seguridad de ingresos, pero puede generar que la deuda final supere el valor del inmueble, lo que afecta el patrimonio familiar.

2. **¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?**

Por un lado podría generar tensiones familiares; De igual forma, se necesita un marco robusto para que el banco y el cliente tengan claridad sobre sus derechos y obligaciones.



N. Allison Ausejo Castillo
OPS Eng Analyst I-7
Lending

Firma y Post Firma

Anexo F: Matriz de triangulación de registradores públicos

Preguntas	Registrador 1	Registrador 2	Registrador 3	Conceptos identificados	Semejanzas	Diferencias	Interpretación
1. En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	Sí, siempre que se implemente bajo un marco normativo claro y específico. Según lo establecido en definiciones comparadas como la del Reglamento español, la hipoteca inversa permite convertir el valor de la vivienda habitual en liquidez, sin que el propietario pierda el derecho de uso. En el contexto peruano, podría significar una mejora directa	Creo que tiene el potencial de hacerlo, pero no necesariamente en el corto plazo. La idea de convertir el valor de un inmueble en ingresos es útil para quienes no cuentan con liquidez, sin perder el uso de la vivienda. Sin embargo, la falta de un marco regulatorio claro y la ausencia de experiencias previas en nuestro sistema dificultan que se traduzca de inmediato en un beneficio real y sostenido.	En teoría, sí, pero en la práctica actual no lo creo. La figura, tal como está planteada en países como España, requiere un sistema financiero sólido y una normativa detallada para proteger al beneficiario. En el Perú, la ausencia de antecedentes y de mecanismos claros de supervisión podría derivar en más problemas que beneficios, especialmente para un sector vulnerable.	<ul style="list-style-type: none"> - Bienestar social - Beneficiario - Hipoteca inversa - Propietario 	Los participantes sostienen que si contribuye al mejoramiento. Sin embargo, la falta de un marco normativo dificulta su constante uso	Un participante estima que en teoría si es útil, pero en nuestra practica financiera actual resulta imposible.	La hipoteca inversa contribuye al mejoramiento de la calidad de vida, pero debe adecuarse un marco normativo más preciso el cual se encargue de proteger a las partes contratantes.

	en las condiciones de vida entendidas como el conjunto de relaciones y recursos que configuran el bienestar social para adultos mayores que tienen patrimonio, pero carecen de ingresos constantes.						
2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?	Sí, pero con una implementación gradual. En la línea del concepto de “bienestar social” de Moix (1986), este mecanismo podría integrarse en una política nacional de apoyo al adulto mayor. Para ello, deberían	Podría promoverse, pero como parte de un paquete de medidas y no como la única solución. La política pública debería acompañarse de educación financiera, subsidios para gastos notariales y registrales, y mecanismos que	No de forma inmediata. Antes de promoverlo masivamente, el Estado debería evaluar los riesgos, diseñar programas piloto y establecer regulaciones estrictas. Implementarlo sin una base sólida podría terminar afectando el	- Políticas publicas - Gastos notariales y registrales - Educación financiera	Los participantes sostienen que debe implementarse bajo una estricta política pública la cual se encargue de diseñar el apoyo al adulto mayor.	Un participante observa con buenos ojos que a través de las políticas públicas a través de diversos programas. Un participante estima que no puede darse de	Se debe implementar de forma gradual previa evaluación estatal a través de políticas públicas las cuales se encuentre orientadas al desarrollo de una educación financiera.

	crearse programas que incluyan educación financiera, reducción de costos registrales y notariales, y supervisión estatal que asegure contratos claros y justos.	eviten abusos. De lo contrario, se corre el riesgo de ofrecer una herramienta que, aunque bien intencionada, pueda generar desconfianza.	bienestar social si surgen conflictos legales o se producen abusos contractuales.			forma inmediata puesto que el estado debe evaluar los riesgos	
3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar	Por un marco jurídico, es apta, ya que se puede inscribir como cualquier hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble, siempre que se establezcan procedimientos específicos para su ejecución y para la protección de los herederos. Teniendo en	De forma jurídica resulta positiva, pero en este momento no está suficientemente desarrollada la regulación sobre inscripción, ejecución y derechos de los herederos. A una escala social, puede ser beneficiosa para un sector específico, pero es necesario que	Desde un enfoque jurídico, es una figura viable en abstracto, pero no en la realidad peruana actual. La viabilidad depende de contar con reglamentos específicos para la inscripción, ejecución y protección de derechos sucesorios. En un marco social,	- Registro de Propiedad Inmueble - Herederos - Ejecución	Los participantes consideran que, si representa una alternativa, pero desde un enfoque jurídico y que su viabilidad depende de los lineamientos claros que se puedan dictar ya que	No se evidencia diferencias marcadas.	La hipoteca inversa si representa una alternativa viable a nivel jurídica, pero la cual debe sufrir ciertas modificaciones para que esta pueda ser aceptada socialmente y no precisamente en su naturaleza sino en la cultura de la población.

<p>el bienestar de los adultos mayores?</p>	<p>cuenta el factor social, si se articula con redes de apoyo comunitario y asesoría continua, podría ser un instrumento clave para mejorar la calidad de vida de este sector poblacional.</p>	<p>los contratos sean comprensibles y transparentes para personas que muchas veces tienen un acceso limitado a asesoría legal.</p>	<p>podría beneficiar a algunos, pero también generar desconfianza y conflictos familiares.</p>		<p>los actuales no son precisos.</p>		
<p>4. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?</p>	<p>Sí, sobre todo para casos en que el beneficiario necesita un monto elevado de manera inmediata, como una intervención quirúrgica o el pago de deudas críticas. Según el Banco de España, esta modalidad entrega un pago único con base</p>	<p>Es eficaz solo en casos puntuales, como cuando se requiere un monto importante para una inversión o gasto urgente. No obstante, puede generar riesgos si el beneficiario no administra bien el dinero recibido. Además, en nuestra práctica registral hemos</p>	<p>No necesariamente. Un pago único, como describe el Banco de España, puede resolver una necesidad inmediata, pero deja al beneficiario sin ingresos regulares. Además, desde la práctica registral, he visto que pagos únicos importantes</p>	<p>- Vulnerabilidad económica - Tasación</p>	<p>Ninguna</p>	<p>Un participante considera que, si constituye un mecanismo, pero en los casos en los que se requiere intervención inmediata. Otro participante estima que solo en</p>	<p>Este tipo de hipoteca inversa está sujeto a una evaluación exhaustiva en virtud de la disposición única del dinero el cual se otorga en préstamo, el cual puede ser utilizado netamente una sola oportunidad.</p>

	en la tasación del inmueble, lo que puede generar un cambio sustancial en la calidad de vida si se administra correctamente.	visto que los pagos únicos pueden ser malinterpretados como una venta, lo que puede generar confusión.	tienden a agotarse rápido, generando nuevamente vulnerabilidad económica.			casos puntuales y otro estima que no es necesario.	
5. ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?	Puede ser apta si se acompaña de un plan de gasto responsable. Las “condiciones de vida”, como señala Gutiérrez Aguilar & Salazar (2015), no dependen únicamente de los ingresos monetarios, sino también de factores sociales y culturales que se deben considerar para que este recurso	Puede serlo si se combina con un acompañamiento financiero y social. El dinero recibido puede cubrir mejoras en la vivienda o deudas que afectan el bienestar inmediato, pero no garantiza un sustento continuo. En muchos casos, el bienestar social no solo depende de recursos monetarios, sino también de redes de apoyo	En mi opinión, no es la más adecuada. Las condiciones de vida implican estabilidad y seguridad a largo plazo, algo que esta modalidad no garantiza. Un pago único no asegura la cobertura de necesidades constantes como alimentación, salud o servicios básicos.	<ul style="list-style-type: none"> •Sostenible •Acompañamiento financiero •Estabilidad 	Dos participantes estiman que, si puede resultar una herramienta adecuada, siempre y cuando este acompañado de un plan de gasto responsable y un debido acompañamiento financiero.	Un participante se encuentra en total desacuerdo y estima que no es la opción más adecuada ya que no reviste el ámbito completo que implica la estabilidad y seguridad a largo plazo.	La hipoteca inversa de disposición si puede ser apta para nuestro mercado, solo si es acompañado de un plan de gasto responsable y acompañamiento financiero incisivo a efectos de que no pueda caer en pobreza rápidamente.

	realmente genere bienestar sostenible.	familiar y comunitarias.					
6.. ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	Sí, especialmente porque, según De la Peña Velasco (2010), en la modalidad temporal se reciben pagos periódicos por un lapso definido, manteniendo la obligación de devolución postergada hasta el fallecimiento. Esto da flexibilidad para quienes necesitan liquidez solo durante un periodo específico y desean preservar el inmueble.	Tiene ventajas, especialmente para quienes desean preservar el inmueble y solo requieren apoyo por un periodo determinado. Sin embargo, la falta de regulación detallada sobre la duración y condiciones puede generar conflictos en la devolución o interpretación de plazos.	Podría ser más segura que la disposición única, pero aún presenta riesgos. Los pagos periódicos temporales pueden aliviar la situación momentáneamente, pero si el beneficiario sobrevive más allá del plazo pactado, se queda sin esa fuente de ingresos y con gastos que cubrir.	Ninguna.	Los tres participantes consideran que esta modalidad es un poco más segura al ser de carácter temporal pero la ausencia de regulación detallada y/o precisa puede contravenir los intereses del acreedor respecto del periodo de vida estimado.	Uno de los participantes estima que puede ser más segura pero que representa ciertos riesgos ya que el acreedor puede verse afectado por un prolongamiento de plazos.	La hipoteca inversa temporal constituye un instrumento validado en virtud de que el beneficiario al recibir pagos de forma temporal, podrá cubrirse de forma intensa las necesidades apremiantes que amerite el préstamo.

<p>7. ¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de recursos en el Perú?</p>	<p>Desde una visión legal, obliga a establecer plazos y condiciones claras para evitar disputas. Por otro lado, a nivel social, puede ofrecer un alivio significativo durante periodos de dificultad económica, manteniendo la estabilidad residencial y fortaleciendo el sentido de seguridad del beneficiario.</p>	<p>Siendo críticos en el punto del derecho, si no se establecen reglas claras, pueden surgir disputas sobre la obligación de pago y el estado del inmueble al final del plazo. En cambio, desde la sociología, puede ser positiva para atravesar momentos de crisis, pero sin un sistema de seguimiento, el impacto podría diluirse rápidamente.</p>	<p>Teniendo en cuenta el marco jurídico, este exige contratos muy precisos en cuanto a plazos y montos, algo que no siempre se cumple. Por otro lado socialmente, puede generar una falsa sensación de estabilidad, lo que complica la situación cuando el flujo de ingresos se interrumpe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estabilidad residencial • Sociología • Flujo de ingresos 	<p>Los tres participantes estiman que este tipo de hipoteca obliga a establecer plazos y condiciones claras para quienes lo contratan puesto que se manifestaría así una seguridad del cumplimiento de la obligación</p>	<p>Un participante estima que socialmente puede generar una falsa sensación de estabilidad y esto complicaría una probable situación de bajos ingresos.</p>	<p>La hipoteca inversa temporal desde un marco legal, es viable en virtud de que se establezcan condiciones y plazos precisas dentro de contratos igual de precisos en cuanto a plazos y montos lo cual no pueda afectar a nivel social ya que mantiene así una estabilidad residencial y una suplencia adecuada de las necesidades.</p>
<p>8. ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera</p>	<p>Sí, porque garantiza un flujo de ingresos de por vida, como lo describe De la Peña Velasco (2010),</p>	<p>Contribuye en la medida en que asegura ingresos permanentes, pero su mayor desafío es la percepción social. Muchas</p>	<p>En papel sí, porque asegura ingresos de por vida, pero en la práctica es riesgosa. Si no se regula adecuadamente,</p>	<p>Ingresos permanentes Deuda acumulada Cláusulas abusivas</p>	<p>Los participantes estiman que este tipo de hipoteca si garantiza un flujo de ingresos de</p>	<p>Un participante estima que las clausulas abusivas y/o la pérdida del valor del</p>	<p>Esta modalidad de hipoteca inversa si contribuye de forma directa a la mejora de la situación económica de los adultos mayores,</p>

<p>significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?</p>	<p>permitiendo al beneficiario conservar el uso de su vivienda mientras viva. Es especialmente útil para quienes no tienen otras fuentes de ingresos.</p>	<p>familias ven con recelo la idea de que el inmueble pase al acreedor tras el fallecimiento, lo que puede desincentivar su uso.</p>	<p>el beneficiario podría verse afectado por cláusulas abusivas o por la pérdida de valor del inmueble frente a la deuda acumulada.</p>		<p>por vida el cual es lo más adecuado a efectos de asegurar el beneficio permanente para la satisfacción de necesidades imperantes.</p>	<p>viene pueden ser la principal causa de la deserción del producto.</p>	<p>puesto que asegura una mejora constante de la economía del beneficiario</p>
<p>9. ¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?</p>	<p>Si puede reducir la dependencia económica de terceros y mejorar las condiciones de vida a largo plazo, desde un marco social. Pero a nivel legal-jurídico, se deben establecer salvaguardas contra cláusulas abusivas y garantizar que el beneficiario no pueda ser</p>	<p>A favor de la sociedad, podría reducir la dependencia económica y mejorar las condiciones de vida a largo plazo, pero también podría provocar tensiones familiares. De acuerdo al margo legal es fundamental establecer salvaguardas para evitar</p>	<p>En un estrato social, podría generar rechazo familiar al implicar la transferencia del inmueble tras el fallecimiento. Desde la doctrina jurídica, si no se establecen mecanismos de control, se corre el riesgo de que el contrato se convierta en un instrumento de despojo encubierto.</p>	<p>Dependencia económica Doctrina jurídica Salvaguardas</p>	<p>Los tres participantes estiman que este tipo de hipoteca ayuda a reducir la dependencia económica de terceros, pero deben establecerse las pautas necesarias para no caer en contratos abusivos.</p>	<p>Un participante estima que a nivel social este tipo e hipoteca puede generar un rechazo social de los familiares a la muerte del beneficiario .</p>	<p>Este tipo de hipoteca inversa coadyuva a reducir a cero la dependencia económica de terceros con la única finalidad de mejorar las condiciones de vida a largo plazo, pero esto debe estar acompañado de un marco legal debido que se dedique a proteger a las partes por igual.</p>

	desalojado mientras viva, incluso si se producen conflictos sucesorios.	desalojos indebidos y garantizar que el beneficiario mantenga el uso de la vivienda hasta el final de su vida.					
--	--	---	--	--	--	--	--

Anexo G: Matriz de triangulación de abogados especializados

Preguntas	Abogado 1	Abogado 2	Abogado 3	Conceptos identificados	Semejanzas	Diferencia	Interpretación
1. En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	Sí, la implementación de la hipoteca inversa tiene el potencial de mejorar la calidad de vida de los adultos mayores vulnerables, al permitirles monetizar un activo inmobiliario sin perder la propiedad, lo que les proporcionaría liquidez para cubrir necesidades básicas, salud o gastos extraordinarios	Definitivamente sí. Desde el punto de vista notarial, este contrato permite transformar el valor económico de un inmueble en liquidez inmediata o periódica, sin que el propietario pierda el derecho de uso. Esto se alinea con la definición de hipoteca inversa que indica que el beneficiario conserva la vivienda mientras recibe prestaciones, generando una mejora tangible en sus	Puede contribuir, pero bajo estrictas salvaguardas legales. Como abogada, me preocupa que, sin un reglamento claro y una supervisión efectiva, este contrato pueda convertirse en un riesgo para quienes no comprenden sus implicancias, especialmente si no reciben asesoría previa.	Activo inmobiliario salvaguardas	Los participantes estiman que este tipo de hipoteca permite mejorar la calidad de vida de los adultos mayores vulnerables ya que les proporciona liquides que cubren sus necesidades básicas.	Uno de los participantes estima que esta hipoteca debe desarrollarse bajo estrictas y rigurosas salvaguardas legales que no representen un peligro para los contratantes.	LA hipoteca inversa si contribuye de forma positiva para el mejoramiento de calidad de debida de los adultos mayores quienes accedan a este producto financiero, pero debe contar si o si con un reglamento claro y una adecuada supervisión.

		condiciones de vida.					
2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?	Sí, promover esta figura como política pública podría ser beneficioso, siempre que se acompañe de una educación financiera y mecanismos de protección al adulto mayor, garantizando su entendimiento, pero a la vez minimizando riesgos para las entidades del sistema bancario y financiero, para así contribuir a su adopción.	Sí, y debería estar acompañada de campañas de difusión masiva y asesoría gratuita. Una política pública bien diseñada podría garantizar que las personas mayores entiendan el alcance del contrato, reduciendo el riesgo de malas decisiones y asegurando el cumplimiento de los objetivos de bienestar social.	Solo si se acompaña de un marco regulatorio estricto y de un sistema de defensoría para el adulto mayor que supervise las operaciones. Promoverla sin estas medidas podría generar un impacto negativo en el 'bienestar social' si ocurren abusos o incumplimientos.	<ul style="list-style-type: none"> • Política publica • Educación financiera • Marco regulatorio 	Los participantes estiman que, si debe promoverse como una política pública, pero debe estar acompañada bajo un marco regulatorio y un estricto sistema de defensoría para el adulto mayor.	Uno de los participantes considera que el hecho de promoverla sin estas políticas puede generar un impacto por demás negativo para el bienestar social de los beneficiarios	El uso adecuado y sostenido de la hipoteca inversa a través de una política pública resulta pro demás beneficioso ya que al tener una adecuada protección financiera y mecanismos que protejan a las partes puede impactar de forma muy positiva.
3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del	Si desde el punto de vista social, la hipoteca inversa resulta beneficiosa al ofrecer una fuente de ingresos o liquidez para	Es jurídicamente viable y, en mi criterio, socialmente beneficiosa, siempre que exista una regulación que	En teoría sí, pero en la práctica aún no. La viabilidad jurídica requiere normas claras sobre inscripción registral, ejecución y	Ninguna	Los tres participantes estiman que desde un punto de vista jurídico esta herramienta	Dos participantes estiman que este tipo de hipoteca en la práctica a nivel social puede resultar muy controversial en	Desde un marco social la hipoteca inversa resulta viable, sin embargo, la poca preocupación del estado en aras de mejorar las

<p>sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?</p>	<p>adultos mayores propietarios sin herederos o con herederos que no desean o pueden mantener el inmueble, la realidad legal con la que ha sido planteada no resulta viable y muchos menos atractiva para las entidades del sistema financiero.</p>	<p>establezca cláusulas mínimas obligatorias. Desde el ámbito notarial, contar con formatos estandarizados evitaría abusos y garantizaría transparencia en las condiciones contractuales.</p>	<p>protección de herederos. Socialmente, solo será beneficiosa si existe transparencia total en la información entregada al beneficiario.</p>		<p>es muy viable, sin embargo, solo uno estima que a nivel social resulta viable para su aplicación</p>	<p>virtud de que al no existir normas claras y un poco transparencia de la información esta no se aplica de forma constante.</p>	<p>indicaciones, las condiciones y estructura financiera contribuye a que socialmente sea vista de forma contraproducente.</p>
<p>4. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de</p>	<p>La modalidad de disposición única puede ser eficaz para necesidades inmediatas y puntuales de los adultos mayores vulnerables, como saldar deudas o cubrir gastos médicos urgentes. Sin embargo, la eficacia a largo plazo depende de una gestión financiera</p>	<p>Sí, en casos en que el beneficiario requiera cubrir un gasto importante, como una cirugía o pago de deudas. Esta modalidad, descrita por el Banco de España, puede ser la más adecuada para resolver</p>	<p>No necesariamente. Un pago único, puede resolver una necesidad puntual, pero si el dinero se administra mal, el beneficiario podría quedar nuevamente en situación de vulnerabilidad sin otra fuente de ingresos.</p>	<p>Ninguna</p>	<p>Dos participantes estiman que esta modalidad puede resultar provechosa siempre y cuando se tenga necesidades muy urgentes de pago las cuales</p>	<p>Un participante estima que no necesariamente será beneficiosa debido a que la poca manejabilidad del dinero puede hacer caer nuevamente en pobreza al beneficiario.</p>	<p>Esta modalidad de hipoteca puede resultar beneficiosa únicamente en casos extremos y determinados en los que se requiera cubrir necesidades inmediatas, pero si no se hace un buen uso del dinero otorgado esto puede conllevar a que se</p>

vulnerabilidad económica?	prudente que puedan tener los mismos; sin embargo, considerando la escasa cultura financiera del Perú, puede no resultar así.	emergencias que afectan la calidad de vida inmediata.			cubran el total del capital.		caiga un a pobreza inmediata.
5. ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?	Para adultos mayores propietarios con necesidades económicas apremiantes, la disposición única puede ser una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar, permitiéndoles afrontar gastos esenciales o mejorar su vivienda, siempre que se planifique cuidadosamente el uso de los fondos.	Es adecuada si el monto recibido se utiliza estratégicamente, por ejemplo, para adecuar la vivienda a las necesidades de la edad o para inversiones que generen ingresos. Como indican los autores las condiciones de vida dependen de múltiples factores, y esta herramienta puede ayudar a mejorarlos.	Podría serlo solo si el contrato incluye asesoría obligatoria sobre el uso del dinero. Las 'condiciones de vida' requieren estabilidad, y un pago único no siempre garantiza ese objetivo.	Ninguna.	Los tres participantes estiman si es adecuada siempre y cuando el contrato incluya una asesoría obligatoria sobre la disposición del dinero el cual pueda ser destinado a la adecuada satisfacción de necesidades de emergencia.	Uno de los participantes estima que las condiciones de vida requieren estabilidad y que disponer del dinero de forma única e inmediata no asegura un adecuado cumplimiento del objetivo del producto.	De acuerdo a lo planteado por los participantes esta modalidad de hipoteca es adecuada para quienes tengan necesidades apremiantes de disposición inmediata y única del dinero entregado en préstamo.

<p>6.. ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?</p>	<p>Sí, la hipoteca inversa temporal puede ser un instrumento efectivo, ya que proporciona ingresos periódicos por un tiempo determinado, lo cual puede complementar pensiones insuficientes o cubrir gastos fijos por un período crítico, mejorando la estabilidad económica y la calidad de vida durante ese lapso</p>	<p>Sí, porque permite un flujo constante de ingresos durante un periodo definido, sin que el beneficiario pierda el inmueble. La obligación de devolver el capital se pospone hasta el fallecimiento, lo que evita presiones económicas inmediatas.</p>	<p>Podría ser más segura que la disposición única, pero sigue siendo riesgosa si el plazo no se ajusta a la expectativa de vida del beneficiario. Los autores explican que la obligación de devolver el capital se posterga hasta el fallecimiento, pero eso no evita que se termine la renta antes de tiempo.</p>	<p>Ninguna</p>	<p>Los tres participantes estiman que esta modalidad de la hipoteca inversa si puede ser un instrumento más efectivo en virtud de que la periodicidad de ingresos podría garantizar un adecuado uso</p>	<p>Un participante estima que sigue siendo una opción riesgosa puesto que la expectativa de vida puede resultar contraproducente en virtud de un corte inmediato de la renta relacionada al préstamo.</p>	<p>Se estima que esta modalidad de hipoteca puede ser un poco más segura que la de disposición única, sin embargo, la obligación de devolver al fallecimiento puede resultar un perjuicio para el acreedor.</p>
<p>7. ¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos</p>	<p>Jurídicamente, permite monetizar la vivienda sin perder la propiedad inmediata. Socialmente, genera estabilidad financiera temporal, permitiendo al</p>	<p>Desde un punto de vista, fomenta contratos con plazos claros y derechos bien definidos. De forma social se otorga tranquilidad económica y estabilidad</p>	<p>Jurídicamente, obliga a una redacción precisa en cuanto a plazos y montos. Socialmente, puede dar una sensación de seguridad temporal que desaparece</p>	<p>Ninguna</p>	<p>Los tres participantes estiman que, si beneficia a los adultos mayores, sin embargo, obliga a llevar a cabo una redacción de</p>	<p>Uno de los participantes estima que puede dar una sensación de mejoría temporal pero que esto no asegura una buena situación al beneficiario.</p>	<p>Esta hipoteca a nivel jurídico si asegura de forma adecuada una estabilidad financiera permitiendo la satisfacción de las prontas necesidades, pero debe incluir de</p>

<p>mayores de menores recursos en el Perú?</p>	<p>adulto mayor cubrir gastos básicos y mantener su vivienda, aunque requiere una planificación rigurosa para el periodo posterior al cese de los pagos.</p>	<p>residencial durante un tiempo determinado, contribuyendo al bienestar personal y social</p>	<p>cuando se interrumpen los pagos, dejando al beneficiario en una situación complicada.</p>		<p>contratos con plazos claros, definidos lo más precisos posible, siendo algo de lo que carece nuestro sistema financiero.</p>		<p>forma obligatoria una redacción clara que evite colocar al beneficiario en déficit.</p>
<p>8. ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?</p>	<p>La modalidad vitalicia contribuye significativamente a asegurar un ingreso regular por el resto de la vida del deudor, lo que elimina la incertidumbre financiera y les permite afrontar gastos de subsistencia, salud y cuidados a largo plazo, mejorando sustancialmente su calidad de vida y autonomía.</p>	<p>Sí, es probablemente la modalidad más protectora para quienes no tienen otras fuentes de ingresos. Garantiza un flujo vitalicio, permitiendo cubrir gastos de alimentación, salud y cuidado personal, lo que repercute directamente en su calidad de vida.</p>	<p>Es la modalidad más atractiva en teoría, pero también la que más riesgo presenta si no existe una regulación robusta. Sin protección adecuada, podrían darse casos de cláusulas abusivas o devaluación injusta del inmueble frente a la deuda acumulada.</p>	<p>Devaluación</p>	<p>Los tres participantes están de acuerdo en que esta es la modalidad más atractiva de acuerdo al mercado peruano, garantizando así una mejora en su economía a raíz del producto hipotecario</p>	<p>Uno de los participantes estima que esta modalidad representa un riesgo muy bajo en relación a la ausencia de normativa clara y la poca protección a las partes lo cual permita hacer un uso debido de la misma.</p>	<p>Esta modalidad de hipoteca se posiciona como la más adecuada al mercado peruano, puesto que garantiza de forma uniforme un beneficio debido de quien adquiere dicho producto, pero no debe descuidarse el hecho de que amerita una adecuada regulación.</p>

<p>9. ¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?</p>	<p>Socialmente, proporciona una seguridad económica duradera y estabilidad habitacional. Jurídicamente, implica la constitución de un gravamen sobre la propiedad que se consolida a la muerte del deudor, lo cual debe ser comprendido y aceptado por los herederos o familiares desde el inicio.</p>	<p>A nivel social, reduce la dependencia de familiares o programas asistenciales. A nivel jurídico, debe garantizarse que el beneficiario conserve el uso del inmueble mientras viva, con cláusulas que impidan su desalojo y que protejan sus derechos sucesorios.</p>	<p>Socialmente, podría generar conflictos familiares por la pérdida del inmueble tras el fallecimiento. Jurídicamente, se requiere un control estricto para asegurar que el beneficiario permanezca en la vivienda y que la liquidación de la deuda sea justa y transparente.</p>	<p>Ninguna</p>	<p>Dos de los participantes estiman que esta hipoteca genera una seguridad económica lo cual asienta una adecuada calidad de vida, asimismo, a nivel jurídico se tiene claro que las cláusulas adecuadas evitan un ejercicio abusivo del crédito.</p>	<p>Uno de los participantes estima que a nivel social podría generar conflictos familiares por la pérdida del Predio, debido a la falta de cultura hereditaria y financiera en nuestra precaria realidad social.</p>	<p>Esta hipoteca a nivel social y jurídico se asienta como la más adecuada en aras de otorgar una estabilidad constante al adulto mayor en beneficio del mismo y a la satisfacción de sus principales necesidades.</p>
--	--	---	---	----------------	---	--	--

Anexo H: Matriz de triangulación de gestores hipotecarios

Preguntas	Funcionario 1	Funcionario 2	Conceptos identificados	Semejanzas	Diferencia	Interpretación
1. En su opinión, ¿Considera usted que la implementación de la hipoteca inversa en el Perú contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	Sí, considero que puede mejorar notablemente la calidad de vida de los adultos mayores. Este producto les permite transformar un activo inmovilizado, su vivienda en liquidez, sin perder el uso. Esto amplía su capacidad de consumo, pago de servicios y acceso a salud.	Puede contribuir, pero no es una solución universal. Algunos clientes pueden encontrarlo útil, mientras que otros no se sentirán cómodos comprometiendo su propiedad.	Ninguna	Ambos participantes estiman que puede resultar una solución, pero solo una estima que esta será la más adecuada en virtud de su beneficio.	Una funcionaria estima que no es una solución universal pero que el ver comprometido el patrimonio puede resultar perjudicial.	Esta modalidad de hipoteca puede resultar beneficiosa pero no es una solución universal a los problemas en aras de que el ver comprometido el bien puede generar inseguridad.
2. Desde su perspectiva, ¿Estima que el uso sostenido de la hipoteca inversa debería promoverse como una	Absolutamente. Debería integrarse en una política pública como herramienta de bienestar social. Además, con el respaldo del	Podría ser política pública, pero con programas piloto que permitan evaluar riesgos antes de expandirlo masivamente.	Ninguna	Ambos consideran que a través de una política pública este hipoteca puede entrar a tallar en nuestro económico.	No es posible determinar una.	Se estima que esta modalidad de hipoteca puede integrarse a través de políticas públicas que con un adecuado

política pública orientada al bienestar de la población adulta mayor?	sistema financiero, puede garantizar seguridad y sostenibilidad.					respaldo puedan ejercer su función.
3. En su opinión, ¿Cree usted que la incorporación de la hipoteca inversa como instrumento dentro del sistema financiero nacional representa una alternativa jurídicamente viable y socialmente beneficiosa para garantizar el bienestar de los adultos mayores?	Es viable y beneficiosa. El sistema financiero tiene experiencia en estructurar créditos con garantías reales. Solo se requiere una regulación clara y procedimientos estandarizados para inscripción y ejecución.	Es jurídicamente viable, pero requiere que el sistema financiero disponga de herramientas para evaluar riesgos, como el mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos.	Ninguna	Ambos estiman que a nivel jurídico es viable puesto que debe contar con una adecuada regulación que no acabe por deformar la naturaleza del producto	No es posible validar.	Se estima que esta hipoteca a nivel jurídico representa una mejora real, pero debe estar muy sujeta a normativa precisa, regulada y lo más clara posible para no caer en vacíos legales.
4. ¿Considera usted que la hipoteca inversa bajo la modalidad de disposición única	La disposición única es útil para cubrir grandes gastos de una sola vez. Por ejemplo, un cliente podría	La disposición única puede ser riesgosa si el beneficiario no administra bien el monto. En el	Ninguna	Ninguna	Ambos participantes manifiestan posiciones distintas en virtud de que uno	Esta hipoteca puede resultar útil para cubrir gastos grandes e inmediatos, pero representa un

constituye un mecanismo eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	remodelar su vivienda o pagar un tratamiento médico de alto costo. El reto está en educar al beneficiario sobre el uso del monto.	banco hemos visto que sumas grandes pueden agotarse rápido.			considera que es beneficioso y el otro estima que es riesgoso si es que no se maneja de forma inteligente el capital.	riesgo si es que el dinero no es distribuido y/o manejado de forma adecuada.
5. ¿Desde su perspectiva, la modalidad de disposición única de la hipoteca inversa representa una herramienta adecuada para generar condiciones mínimas de bienestar en adultos mayores propietarios de inmuebles?	Es adecuada si se combina con asesoría en planificación financiera. Esto asegura que el dinero se destine a mejorar de forma directa las condiciones de vida.	Solo es adecuada si se usa para inversiones que mejoren la vivienda o cubran necesidades críticas, evitando el gasto innecesario.	Ninguna	Ambos participantes concluyen que es adecuado para situaciones relacionadas al predio o necesidades críticas que mejoren la calidad de vida,	No es posible validar.	Esta hipoteca es viable siempre y cuando se use para gastos muy críticos y urgentes sino se caería en una situación de desperdicio financiero.
6.. ¿Considera usted que la hipoteca inversa temporal constituye un instrumento	La modalidad temporal es ideal para quienes desean ingresos periódicos y mantener la	La temporal ofrece más control para el banco y para el cliente, pero hay que considerar qué	Ninguna	Ambos funcionarios coinciden en que es una de las más adecuada ara el banco y el cliente	Una participante estima que si el beneficiario vive más allá del plazo puede resultar un problema para su	Esta modalidad de hipoteca inversa representa un beneficio para quienes desean ingresos

jurídico-social efectivo para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica?	propiedad. Ofrece flexibilidad y previsibilidad en el flujo de caja.	sucede si el beneficiario vive más allá del plazo.		en aras de obtener ingresos periódicos.	debida subsistencia.	periódicos, pudiendo resultar beneficioso también para el banco, pero con la preocupación constante sobre la vida del beneficiario.
7. ¿Desde su perspectiva, qué efectos jurídicos y sociales genera la hipoteca inversa temporal en las condiciones de vida de los adultos mayores de menores recursos en el Perú?	Jurídicamente, requiere contratos claros y registros precisos. Socialmente, otorga estabilidad y reduce la ansiedad por falta de ingresos.	Por un lado, exige contratos con plazos precisos y garantías de que el inmueble se mantenga en buen estado. Asimismo, puede ayudar en periodos de necesidad, pero no siempre es una solución a largo plazo.	Ninguna	Ambos participantes estiman que este tipo de hipoteca requiere contratos precisos, algo que ha sido de común acuerdo y a nivel social reduce las preocupaciones sobre el flujo de liquidez.	Un participante estima que no siempre será una solución a largo plazo.	Este tipo de hipoteca representa una mejoría siempre y cuando esté sujeta a contratos claros y registros precisos que evidencien un beneficio mutuo.
8. ¿Considera usted que la modalidad vitalicia de la hipoteca inversa contribuye de manera significativa a mejorar la calidad de vida	La vitalicia es la más alineada al concepto de seguridad económica en la vejez. Garantiza ingresos hasta el fallecimiento, permitiendo	La vitalicia brinda seguridad de ingresos, pero puede generar que la deuda final supere el valor del inmueble, lo que afecta el patrimonio familiar.	Ninguna	Uno de los participantes estima que esta modalidad es la más adecuada al concepto de seguridad económica, en aras del beneficio	Por el contrario, el otro estima que el nivel de deuda puede ser superior.	En relación a este tipo de hipoteca debe de tenerse una adecuada precisión con respecto a los aspectos regulados, monto de hipoteca, de préstamo, de valor

de los adultos mayores en situación de vulnerabilidad económica en el Perú?	mantener un nivel de vida digno.			personal del adulto mayor.		comercial y demás que impliquen, ya que es un beneficio claro.
9. ¿Desde su perspectiva, qué efectos sociales y jurídicos podrían derivarse del uso de la hipoteca inversa vitalicia en favor de los adultos mayores de menores recursos?	Socialmente, puede reducir la dependencia económica de familiares. Jurídicamente, es clave que los contratos incluyan cláusulas de protección para que el beneficiario permanezca en su vivienda.	Por un lado, podría generar tensiones familiares; De igual forma, se necesita un marco robusto para que el banco y el cliente tengan claridad sobre sus derechos y obligaciones.	Derecho y Obligaciones	Una participante estima que a nivel social puede reducirse el nivel de dependencia y a nivel jurídico es clave que se instruya de forma adecuada sobre los contratos.	Por el contrario, otra participante estima que sin lugar a dudas genera tensiones familiares, y evidencia un bajo conocimiento sobre derechos y obligaciones de ambas partes.	Esta modalidad de hipoteca resulta viable de forma inmediata si se busca reducir la dependencia económica, pero debe contener contratos claros que eviten un desconocimiento de derechos u obligaciones de las partes.

Anexo I: Declaración Jurada

Yo, **ALONSO NICOLAS HINOSTROZA COMUN**, con Documento Nacional de Identidad N° 74053116, **BACHILLER** en **DERECHO POR LA UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL**, presento la tesis titulada: *“La hipoteca inversa como beneficio en el mejoramiento de la calidad de vida del deudor adulto mayor de menores recursos en el Perú”*, con la finalidad de cumplir con los requisitos señalados por el reglamento de nuestra facultad y cumpliendo los parámetros exigidos para tal finalidad; asimismo, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que toda documentación que acompaño al presente trabajo de investigación se encuentre dentro de los límites de la veracidad y la autenticidad. Asimismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información consignada en la presente tesis son conforme a la verdad y la autenticidad, contrastada con la realidad social. En ese sentido, asumo la responsabilidad que al caso amerite ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de información o de documentos, de tal modo que, ante cualquiera de estas premisas, me someto a lo que disponga la Universidad Nacional Federico Villarreal en sus normas académicas y reglamentarias.



ALONSO NICOLAS HINOSTROZA COMUN**DNI N° 74053116**