



1859

**UNL**

Universidad  
Nacional  
de Loja

# Universidad Nacional de Loja

Facultad Jurídica Social Administrativa

Carrera de Derecho

**“Análisis al marco legal de la figura de la hipoteca inversa – con enfoque a los adultos mayores”.**

Trabajo de Integración  
Curricular previo a la  
Obtención del Título de  
Abogado

**AUTOR:**

Miguel Ángel Neira Balcazar

**DIRECTORA:**

Dra. Gladys Beatriz Reategui Cueva Mg. Sc.

Loja - Ecuador

2023

## **Certificación del Trabajo de Integración Curricular**

Loja, 19 de febrero del 2024

Dra. Gladys Beatriz Reategui Cueva. Mg. Sc.

**DIRECTORA DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

### **CERTIFICO:**

Que he revisado y orientado todo el proceso de elaboración del Trabajo de Integración Curricular denominado: Análisis al marco legal de la figura de la hipoteca inversa – con enfoque a los adultos mayores, previo a la obtención del título de Abogado, de la autoría del estudiante Miguel Ángel Neira Balcazar, con cédula de identidad Nro.1150488862, una vez que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad Nacional de Loja, para el efecto, autorizo la presentación del mismo para su respectiva sustentación y defensa.



Dra. Gladys Beatriz Reategui Cueva Mg. Sc.

**DIRECTORA DEL TRABAJO DE INTEGRACION CURRICULAR**

## **Autoría**

Yo, **Miguel Ángel Neira Balcazar**, declaro ser autor del presente Trabajo de Integración Curricular y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos, de posibles reclamos y acciones legales, por el contenido del mismo. Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja la publicación de mi Trabajo de Integración Curricular, en el Repositorio Digital Institucional – Biblioteca Virtual.

**Firma:**

**Cedula de Identidad:** 1150488862

**Fecha:** 19 de febrero de 2024

**Correo electrónico:** miguel.neira@unl.edu.ec

**Teléfono:** 0997321474

**Carta de autorización por parte del autor, para consulta, reproducción parcial o total y publicación electrónica del texto completo, del Trabajo de Integración Curricular.**

Yo, **Miguel Ángel Neira Balcázar**, declaro ser el autor del Trabajo de Integración Curricular denominado: **Análisis al Marco Legal de la Figura de la Hipoteca Inversa – Con Enfoque a los Adultos Mayores**, como requisito para optar por el título de **Abogado**; autorizo al sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que, con fines académicos, muestre la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido en el Repositorio Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Institucional, en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja no se responsabiliza por el plagio o copia del Trabajo de Integración Curricular que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 09 días del mes de agosto del dos mil veintitrés.

**Firma:**

**Autor:** Miguel Ángel Neira Balcázar

**Cédula:** 1150488862

**Dirección:** Barrio Jesús del Gran Poder, cantón Catamayo.

**Correo Electrónico:** miguel.neira@unl.edu.ec

**Teléfono:** 0997321474

**DATOS COMPLEMENTARIOS:**

**Directora del Trabajo de Integración Curricular:** Dra. Gladys Beatriz Reátegui  
Cueva. Mg. Sc.

## **Dedicatoria**

Quiero dedicar la finalización de este trabajo primeramente a Dios, que siempre ha sido un apoyo espiritual.

Así mismo, quiero agradecer a mi madre, Carmen Balcázar quien ha sido una persona que me ha inspirado a seguir adelante con su apoyo incondicional sin importar las circunstancias y finalmente a mi abuelo Aureliano Balcázar que ha sido como un padre, y ha estado conmigo a lo largo de mi vida siendo siempre un ejemplo a seguir.

*Miguel Ángel Neira Balcazar*

## **Agradecimiento**

Quiero dar mi gratitud a la Universidad Nacional de Loja, a la Facultad Jurídica, Social y Administrativa; y, a la célebre carrera de Derecho por haber prestado su infraestructura donde se impartió el conocimiento necesario para llegar la culminación de mi carrera, a los docentes por compartir con esmero y empeño sus sapiencias en las aulas de la institución.

De manera especial expreso mi gratitud a la directora del presente trabajo de integración curricular Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva. Mg. Sc., por su dirección brindada, su apoyo, tiempo, guía, paciencia y profesionalismo con los cuales supo responder a cada una de mis interrogantes durante el proceso de elaboración del presente trabajo de integración curricular.

*Miguel Ángel Neira Balcazar*

## Índice de Contenidos

<b>Portada</b> .....	i
<b>Certificación</b> .....	ii
<b>Autoría</b> .....	iii
<b>Carta de autorización</b> .....	iv
<b>Dedicatoria</b> .....	v
<b>Agradecimiento</b> .....	vi
Índice de Tablas.....	x
Índice de Ilustraciones .....	x
Índice de Anexos .....	x
1. <b>Título</b> .....	2
2. <b>Resumen</b> .....	2
2.1 Abstract.....	4
3. <b>Introducción</b> .....	6
4. <b>Marco teórico</b> .....	8
4.1 La vejez.....	8
4.2 Los adultos mayores en Ecuador.....	9
4.3 Seguridad Social .....	12
4.4 La seguridad social en Ecuador. ....	13
4.4.1 Seguro general obligatorio.....	15
4.4.2 Seguro voluntario.....	15
4.4.3 El seguro campesino .....	15
4.4.4 Trabajo no remunerado del hogar (TNRH) .....	17
4.5 Patrimonio.....	17
4.6 Figuras similares a la hipoteca inversa.....	19
4.6.1 La compraventa. ....	19
4.6.2 La hipoteca tradicional .....	21

4.7	Inclusión financiera.....	22
4.8	Implementación de la hipoteca inversa en el mundo .....	24
4.9	Concepto y naturaleza de la hipoteca inversa. ....	27
4.10	Origen de la hipoteca inversa.....	30
4.11	Características del contrato de hipoteca inversa. ....	32
4.12	Tipos de hipoteca inversa.....	34
4.12.1	Hipoteca inversa de importe único: .....	34
4.12.2	Hipoteca inversa vitalicia: .....	35
4.12.3	Hipoteca inversa simple:.....	35
4.13.	Entidades financieras – Hipoteca inversa .....	36
4.14.	Sujetos que intervienen en la hipoteca inversa.....	39
4.14.1.	Constituyente.....	39
4.14.2.	Acreedor hipotecario .....	40
4.14.3.	Beneficiario. ....	40
4.14.4.	Herederos.....	41
4.15.	Ventajas y desventajas de la hipoteca inversa.....	42
4.16.	Fin social de la hipoteca inversa. ....	43
4.17.	Constitución de la Republica del Ecuador .....	46
4.17.1.	Derecho a la seguridad social .....	46
4.17.2.	El acceso a servicios financieros .....	46
4.17.3.	Los adultos mayores personas de atención prioritaria .....	47
4.17.4.	Derecho de autonomía e independencia .....	48
4.18.	Instrumentos internacionales.....	48
4.18.1.	Convención Interamericana Sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores .....	48
4.19.	Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores .....	50
4.20.	Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro IEl acceso al crédito .....	51
4.21.	Legislación comparada .....	51
4.21.1.	Legislación de España .....	51
4.21.2.	Legislación de Puerto Rico .....	56

4.21.3.	Legislación de Canadá.....	60
5.	<b>Metodología</b> .....	65
5.2.	Métodos .....	65
5.3.	Procedimientos y técnicas.....	68
5.4.	Esquema provisional del Informe de la Investigación.....	68
5.5.	Acopio teórico.....	69
6.	<b>Resultados</b> .....	70
6.1.	Resultado de encuestas .....	70
6.2.	Resultados de las entrevistas. ....	78
6.2.1.	Primera entrevista .....	79
6.2.2.	Segunda entrevista .....	86
6.3.	Estudio de noticias.....	90
6.4.	Datos estadísticos.....	92
6.4.1.	La proyección de la población ¿Como crecerá la población en Ecuador? .....	92
6.4.2.	Pensionistas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. ....	94
6.4.3.	Nuevas operaciones financieras realizadas por edad y genero .....	95
6.4.4.	Entidades financieras del segmento 1 .....	96
7.	<b>Discusión</b> .....	97
7.1.	Verificación de los objetivos.....	97
7.1.1.	Objetivo general.....	97
7.1.2.	Objetivos específicos. ....	99
7.2.	Contrastación de hipótesis.....	102
7.3.	Fundamentación de los lineamientos propositivos. ....	103
8.	<b>Conclusiones</b> .....	106
9.	<b>Recomendaciones</b> .....	107
10.	<b>Lineamiento propositivo</b> .....	108
11.	<b>Bibliografía</b> .....	110
12.	<b>Anexos</b> .....	114

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1: Cuadro estadístico pregunta 1</b> .....	70
<b>Tabla 2: Cuadro Estadístico pregunta 2</b> .....	72
<b>Tabla 3: Cuadro Estadístico pregunta 3</b> .....	73
<b>Tabla 4: Cuadro Estadístico pregunta 4</b> .....	75
<b>Tabla 5: Cuadro Estadístico pregunta 5</b> .....	77

## Índice de figuras

<b>Figura 1: Representación Gráfica pregunta 1</b> .....	70
<b>Figura 2: Representación Gráfica pregunta 2</b> .....	72
<b>Figura 3: Representación Gráfica pregunta 3</b> .....	74
<b>Figura 4: Representación Gráfica pregunta 4</b> .....	75
<b>Figura 5: Representación Gráfica pregunta 5</b> .....	77
<b>Figura Nro. 6</b> .....	93
<b>Figura Nro. 7</b> .....	93
<b>Figura Nro. 8</b> .....	94
<b>Figura Nro. 9</b> .....	95
<b>figura Nro. 10</b> .....	96

## Índice de Anexos

<b>Anexo 1: Grafico de encuesta y entrevista</b> .....	114
<b>Anexo 2: Caso número 1, noticia</b> .....	120
<b>Anexo 3: Caso número 2, noticia</b> .....	120
<b>Anexo 4: Certificado de abstrac</b> .....	121
<b>Anexo 5: Oficio de designación del director del Trabajo de Integración Curricular</b> ..	122
<b>Anexo 6: Informe de estructura y coherencia del proyecto de tesis previo al título de abogado</b> .....	123
<b>Anexo 7: Certificado de aprobación por parte del director del Trabajo de Integración Curricular</b> .....	126
<b>Anexo 8: Declaratoria de aptitud de titulación</b> .....	127
<b>Anexo 9: Oficio de designación del Tribunal del Trabajo de Integración Curricular</b> ..	129
<b>Anexo 10: Certificado del honorable tribunal de grado</b> .....	130

## **1. Título**

“Análisis al marco legal de la figura de la hipoteca inversa con enfoque a los adultos mayores.”

## 2. Resumen

En el presente trabajo se procederá analizar la figura de la hipoteca inversa, como una alternativa financiera especial para los adultos mayores, que les permite aprovechar los bienes inmuebles obtenidos en la juventud para generar ingresos a falta de una pensión jubilar o como complemento de esta. Por otra parte, se tendrá en cuenta el estado del sistema de pensiones establecido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social del Ecuador, el crecimiento de la población adulta mayor y sus limitaciones al momento de acceder a servicios financieros, así mismo, se considera la inversión de la vivienda como prioridad para la población ecuatoriana ante otros tipos de bienes inmuebles, de modo que este bien más tarde les permita generar una renta mensual para sustentar sus gastos diarios en la etapa de la vejez ya que la mayor parte de personas adultas mayores no cuentan con una pensión jubilar. En el apartado referente al derecho comparado, se analizó la regulación de la figura de la hipoteca inversa en los países de España, Puerto Rico y Canadá siendo este último país donde tuvo más relevancia debido a la pandemia de Covid-19 ya que se mostró como una alternativa financiera para que los adultos mayores permanezcan en casa mientras se conserva la vivienda con el fin de evitar contagios del virus Covid-19. En lo correspondiente al trabajo de campo se realizó encuestas a profesionales del derecho en el ejercicio libre de la profesión y entrevistas a personal especializado en temas financieros y adultos mayores, gracias a esto, se ha logrado determinar que los adultos mayores carecen de alternativas financieras que permitan aprovechar el ahorro acumulado en bienes y, por lo tanto, les permita acceder a un crédito que se asemeje a una pensión. Así mismo en base a los datos estadísticos se evidencia que el aumento de la esperanza de vida y el bajo nivel de natalidad, hace que Ecuador tenga una población mayormente envejecida y que este grupo etario, en su mayoría, no se encuentran afiliados al sistema de

pensiones del Ecuador a pesar de ser un derecho humano y así mismo no se les otorga alternativas financieras especiales para contar con una pensión. Se finaliza el trabajo con lineamientos propositivos, en la cual se sugiere la implementación y regulación de la hipoteca inversa mediante un proyecto de ley para que la hipoteca inversa sea considerada como una alternativa especial para las personas de la tercera edad para generar ingresos de forma periódica y estable a partir de sus bienes inmuebles, así mismo considerar los intervinientes en el contrato de hipoteca inversa y el respaldo de este producto financiero en especial de aquellos adultos mayores que no poseen una pensión jubilar.

**Palabras clave:** hipoteca inversa, pensiones, vejez, servicios financieros y patrimonio.

## 2.1 Abstract

This research study conducts a thorough examination of the concept of reverse mortgages as a specialized financial avenue for senior citizens. This financial instrument empowers them to leverage real estate acquired in their earlier years, serving as a means to generate income in lieu of a retirement pension or as supplementary source of financial support. Furthermore, the analysis encompasses an evaluation of the state of the pension system instituted by the Ecuadorian Institute of Social Security. It addresses the challenges faced by the growing population of older adults when accessing financial services. Moreover, the study acknowledges the prioritization of housing investment over other real estate options within the Ecuadorian population. This strategic investment aims to facilitate the generation of monthly income crucial for sustaining daily expenses during the elderly stage, particularly considering the prevalent absence of a retirement pension among this demographic. In the segment dedicated to comparative law the, the regulatory frameworks surrounding reverse mortgages in Spain, Puerto Rico, and Canada are meticulously scrutinized. Notably, the focus on Canada is accentuated due to the heightened relevance spurred by the Covid-19 pandemic. The fieldwork encompassed surveys administered to legal professionals actively engaged in their practice, coupled with interviews conducted with individuals specializing in financial matters and issues affecting the elderly. This comprehensive approach has enabled the identification of a discernible gap, revealing that older adults currently lack viable financial alternatives to leverage their accrued asset, hindering their ability to access loans resembling a pension. Moreover, grounded in empirical data it becomes evident that the combination of an increasing life expectancy and a declining birth rate has contributed to Ecuador again population. Remarkably, a substantial portion of this population remain unaffiliated with the Ecuadorian pension system, a circumstance contrary to the acknowledgment of it as a fundamental human right. Notably, this population segment is devoid of specialized financial alternatives to secure a pension.

The study concludes with propositional advocating for the implementation and regulation of reverse mortgages through legislative means. This proactive measure proposes the recognition of reverse mortgages as a distinctive financial avenue for the elderly to generate a consistent and stable income from their real estate assets. The recommendations further underscore the importance of considering the involved parties in the reverse mortgage contract and advocating for the support of this financial product, particularly for those older adults lacking a retirement pension

**Keywords:** reverse mortgage, retirement pensions, elderly, financial services, and financial assets.

### **3. Introducción**

El presente trabajo de investigación se refiere al tema “Análisis al Marco Legal de la Figura de la Hipoteca Inversa – con enfoque a los adultos mayores” la hipoteca inversa se basa en un servicio financiero para los adultos mayores que usan su bien inmueble (generalmente su vivienda) como garantía, esta hipoteca tiene el carácter de inverso debido a que la entidad financiera es la que realiza los pagos al adulto mayor, y este capital junto a sus intereses será cobrado una vez fallecido el adulto mayor, por lo que se brinda a los herederos la facultad de elegir, pagar la deuda para conservar el bien o dejar que la entidad financiera tome acciones para rematar el bien inmueble.

La hipoteca inversa se caracteriza por ser un contrato solemne, aleatorio y de ejecución sucesiva como principales características.

Para analizar las causas por qué se implementa esta alternativa financiera de la hipoteca inversa para los adultos mayores es necesario mencionar sus causas. La principal de las causas es el incremento poblacional de la población adulta, esto debido a factores como el aumento en la esperanza de vida y bajo nivel de nacimientos que provoca que un país tenga una población mayormente envejecida y por lo general inactiva económicamente. Otra causa importante es la seguridad social, en Ecuador el servicio de seguridad social está dado por la institución pública Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que es una entidad de carácter autónomo, que brinda cobertura por enfermedad, maternidad, riesgo laboral, invalidez, discapacidad, muerte y vejez, sin duda es un servicio importante, en el aspecto que nos interesa: las pensiones jubilares, es un servicio al que la mayoría de los ecuatorianos no cuentan, por tanto, están obligados a buscar otras alternativas, que les permita generar ingresos, sumado a esto las dificultades y rechazo que pueden sufrir por su condición de adulto mayor.

La investigación de esta problemática social se realizó por conocer las alternativas implementadas por otros países para afrontar en una parte, no en su totalidad, el problema del sistema de pensiones y el aumento de la población adulta que no han accedido a ella por diversos factores.

Por otra parte, para la verificación de objetivos y la contrastación de la hipótesis se logró gracias a la ayuda del desarrollo el marco teórico: conceptual, doctrinario, jurídico, como así mismo, el respaldo de las entrevistas y encuestas a personas relacionadas con la problemática y para contribuir más a la investigación con el estudio de casos y datos estadísticos que nos ayudó a identificar un problema creciente en la sociedad.

En el análisis del derecho comparado, se estudia la legislación comparada de España, Canadá y Puerto Rico a fin de conocer la regulación del contrato de hipoteca inversa, los intervinientes, los tipos de hipoteca inversa, los beneficiados y su culminación.

Y finalmente la adjunción de bibliografía y anexos, con lo que se da terminado el Trabajo de Integración Curricular y con la ambición de que este trabajo sirva como una fuente de consulta en lo posterior para más estudiantes de derecho.

## 4. Marco teórico

### 4.1 La vejez

La vejez es una nueva etapa de la vida que se debe afrontar con naturalidad, “no debemos confundir envejecimiento con enfermedad, y sobre todo entender que el envejecimiento es normal y no una patología en sí mismo” (Rodríguez, 2018).

Llama la atención, como las personas sienten cierto rechazo a los adultos mayores, no comprendiendo que es una etapa de la vida y un ciclo que todo ser vivo debe afrontar, por lo tanto, la vejez no debe de ser vista como una enfermedad, tal vez el rechazo en el que participas hacia los adultos mayores lo puedes sufrir el día de mañana ya que es un proceso que todo ser humano afrontara, por ello, se debe tratar con respeto y consideración a este grupo etario.

Otros autores manifiestan que la vejez suele estar asociada a diversas etiquetas, y esto puede ser debido a la ya perspectiva de la vejez que tienen las personas:

La edad cronológica o de calendario marca el inicio de una nueva etapa de la vida. En general, este límite etario en la vejez suele estar asociado al momento de la jubilación como un fenómeno “connatural” para todas las personas, aunque en la práctica tiene una relación más estrecha con la edad fisiológica. Ambos cambios los que marca el calendario y los que evidencia el cuerpo traen consigo una serie de alteraciones para las personas mayores y quienes las rodean, debido a que existe una visión estereotipada y negativa de la vejez, que subordina a quienes la experimentan. (González et al., 2021)

El envejecimiento es propio del paso del tiempo en el cual se cumple un ciclo propio de la vida de todo ser vivo, en el ser humano, se presentará con ciertas limitaciones, propio del deterioro físico.

Todas estas razones de etiquetamiento llevan a ver la vejez como algo que se debe esperar sentado, que si bien es cierto el cuerpo experimenta limitaciones, no quiere decir precisamente que la vida se acabó, ya que aún puede ser una etapa para experimentar cosas nuevas, iniciar nuevos proyectos, convivir más con la familia, sentirse útil y ser incluido en la sociedad. Vivir la vejez no significa esperar sentado la muerte, más bien esta debe ser una etapa de felicidad y dignidad.

Desde un punto de vista biológico, el envejecimiento es el resultado de la acumulación de una gran variedad de daños moleculares y celulares a lo largo del tiempo, lo que lleva a un descenso gradual de las capacidades físicas y mentales, a un mayor riesgo de enfermedad y, en última instancia, a la muerte. (OMS, 2022)

La muerte igual que el nacimiento es un proceso biológico determinado por grandes cambios que marcan un antes y un después en la persona como la aparición de arrugas, menos flexibilidad, disminución de la resistencia física, entre otros factores que se ven reflejados en nuestra vida diaria cuando poco a poco dejamos de hacer cosas que podíamos hacer con facilidad en la juventud.

Los adultos son parte importante en la sociedad, por lo que necesitan la atención tanto del Estado como de los demás ciudadanos, para llevar una vida digna y no sean vistos de manera discriminatoria sino más bien que las personas traten de entender que es un proceso por el que todo ser humano debe pasar.

#### **4.2 Los adultos mayores en Ecuador**

Como sociedad civilizada se debe reconocer la contribución de los adultos mayores en su etapa de juventud que impulsaron el desarrollo del país, es por ello que tanto el Gobierno como la sociedad traten a este grupo etario dentro de los parámetros de respeto e inclusión.

En el Ecuador se reconoce a una persona como adulto mayor cuando ha cumplido los 65 años de edad, considerado también como la tercera edad, es la que se encuentra entre la adultez y el final de vida de una persona que ha cumplido el ciclo vital individual. En esta etapa el cuerpo empieza a experimentar disminución de sus funciones motoras, cognitivas y también fisiológicas, todos estos cambios son propios de la edad y que de algún modo pueden afectar su calidad de vida. (Villón-Bernabé & Galarza-Schoenfeld, 2021)

Además de la edad que se establece en la legislación ecuatoriana de 65 años para considerar a una persona de la tercera edad, ese no es el único aspecto que resalta, los cambios físicos y fisiológicos se van notando con el pasar de los años, es una etapa de tranquilidad, llena de sabiduría de los años vividos y en la que deben ser tratados de manera prioritaria tanto por el Estado como por la sociedad, su inclusión y protagonismo no se debe limitar por su condición de adulto mayor, sino más bien establecer los mecanismos necesarios para que sean sujetos activos en una sociedad en crecimiento, sentando bases de respeto y empatía a los más jóvenes.

El aumento de la población adulta es el reflejo del cambio que ha experimentado la sociedad a través del tiempo, los nuevos avances como es el tratamiento de patologías, que en épocas pasadas sería impensable, ha sido un factor determinante para el incrementado de la esperanza de vida.

El aumento de la población adulta no solo es un problema a nivel nacional sino también a nivel mundial, por lo tanto, se debe considerar cada vez más este grupo y no ser excluido como suele ser frecuente, debido a que representaran un porcentaje importante de la población y los cuales son merecedores de las condiciones y oportunidades al igual que el resto de la población, y que la vejez no sea una condicionante para acceder a ciertos servicios o realizar ciertas actividades.

La esperanza de vida al nacimiento en Ecuador definida como la edad promedio a la muerte de un individuo dadas las condiciones de mortalidad vigentes se incrementó de 48.6 años a comienzos de la década de 1950, a 76.7 años actualmente y se espera que continúe aumentando de acuerdo con las proyecciones de Naciones Unidas (ONU). En los siguientes treinta años, se estima que la esperanza de vida en Ecuador alcanzará los 82.3 años, una cifra que resulta incluso mayor a la observada ahora en naciones más desarrolladas estimada en 80.9 años (Naciones Unidas, 2019 citado por Miller & Mejía, 2020).

Ecuador es un país longevo, de acuerdo a las estadísticas la población adulta mayor ecuatoriana en vistas al futuro sería mayor que países más desarrollados. Dejando de lado posibles problemas demográficos, es importante denotar que Ecuador es un país óptimo para vivir, las condiciones climáticas y demás factores contribuyen al aumento de longevidad, el Estado debe estar preparado en todo ámbito al crecimiento poblacional. Normalmente, países desarrollados, como en Europa, son los que tienen mayor crecimiento de la población adulta mayor, Ecuador no solo en el futuro estará a nivel de estos países en, sino que esta población será incluso mayor que en estos países más desarrollados.

Contreras de acuerdo a los estudios realizados sobre el crecimiento de la población adulta mayor determina;

Según las estimaciones del Censo Poblacional se prevé un ensanchamiento en la pirámide poblacional en los rangos de edad inferiores a 60 años; sin embargo, a partir del año 2020 Ecuador empezará a tener una población que envejece, pues las mujeres tendrán menos de dos hijos, y en el año 2040 la pirámide experimentará un proceso de envejecimiento más pronunciado. (Contreras, 2018)

El aumento de la población adulta no es el único problema, así mismo se evidencia que cada vez más las parejas deciden tener menos hijos, en épocas anteriores era común que las parejas tengan más de 5 hijos incluso en algunos casos llegando a la docena, hoy en día con el apareamiento de más métodos anticonceptivos y sobre todo ese cambio de mentalidad de los jóvenes de tener una vida sin hijos ha ocasionado que esas parejas con numerosos hijos queden solo en el recuerdo de épocas pasadas. Dando como resultado que Ecuador tenga una población envejecida por una baja en el índice de nacimientos.

### **4.3 Seguridad Social**

En la actualidad, la seguridad social se ha entendido como el conjunto de derechos y deberes e, instrumentos públicos y privados tendientes a brindar a los seres humanos las garantías necesarias para la protección de derechos fundamentales, tales como la dignidad humana, la salud, mínimo vital y la vida misma, frente a los riesgos sociales que puedan afectar su capacidad para valerse de sí mismo y su núcleo familiar. (Galeano et al., 2021)

Partiendo de los supuestos anteriores, la seguridad social se ha implementado con el objeto de proteger o garantizar otros derechos inherentes a la dignidad humana, esto no significa vivir con lujos sino mejor dicho es el contar con lo necesario para vivir como lo es alimentación, salud, una vivienda digna, en otras palabras, sustentar los gastos básicos que requiere una persona. La seguridad social tiene un objeto claro la protección a la familia.

El derecho a seguridad social es un derecho del cual se desprenden varios derechos, atendiendo las necesidades en especial cuando el afiliado se ve en ciertas circunstancias desfavorables e imprevistas.

Angélica Porras define a la seguridad social como “... un derecho humano, que tiene como fin proteger a todas las personas frente a las contingencias de la vida, derivadas de la falta de ingresos producidos por enfermedad, incapacidad, invalidez, vejez, desempleo o muerte” (PORRAS citado por SÁNCHEZ et al., 2021), la seguridad social es un derecho humano y el cual todas las personas deberían contar, quienes lo tengan, podrán en cierta medida solventar sus gastos en la vejez o por cualquier otro motivo que necesiten asistencia, pero las personas que no cuenten con este derecho que desgraciadamente suele ser la mayoría, deberán hacer frente a las contingencias ya manifestadas, de otra forma, ya que tienen las mismas necesidades que una persona que cuenta con seguro social.

Igualmente, otros autores definen a la seguridad social como un sistema para la protección de varios derechos:

La seguridad social se reconoce como un derecho que cubre a las personas, respecto de los riesgos que se puedan presentar en su dinámica diaria y que; al carecer de una sólida capacidad económica, necesitan de la tutela del Estado, para hacer frente a esta realidad adversa. (Becher et al., citado por Caiza & Ruiz, 2022)

En este sentido, la seguridad social es un manto que se utiliza para el goce y protección de otros derechos especialmente de aquellos que se encuentran en estado de vulnerabilidad, es decir que no se pueden valer por sí mismos debido a ciertas limitaciones o desgracias. Es deber del Estado garantizar el derecho de seguridad social ya que con ello garantiza más derechos que se desprenden de este.

#### **4.4 La seguridad social en Ecuador.**

El derecho a la seguridad social en el Ecuador es otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quien otorga diferentes servicios o derechos, entre ellos el pago de pensiones jubilares por diversas causas.

Ese liderazgo del gobierno en el manejo de la seguridad social ecuatoriana se materializó con la creación del Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social (IESS), que se conformó como una entidad de carácter autónomo desde el punto de vista operativo y financiero, puesto que podrá organizarse de manera descentralizada y desconcentrada, pero teniendo como prioridad el manejo eficiente de recursos, no como un ente privado, sino en el balance de emplear lo mejor posible los recursos recibidos y al mismo tiempo garantizar de manera oportuna y de calidad los procesos de cobertura (por enfermedad, maternidad, riesgo laboral, cesantía, vejez, invalidez, discapacidad y muerte del asegurado) y protección (población urbana y rural) de la sociedad ecuatoriana. (Salcedo-Muñoz et al., 2019)

En tal sentido, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), es un ente público perteneciente al Estado con establecidos fines sociales, se organiza de manera descentralizada y desconcentrada con el fin de ser más eficiente y atender en lo máximo las necesidades de la población, entre los servicios que presta este organismo están la salud, prestamos quirografarios y pensiones. El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es un organismo descentralizado cubierto de autonomía operativa, por lo tanto, establece sus propias políticas de funcionamiento y administración, por otra parte, en el ámbito financiero, está conformado en parte por los aportes de sus afiliados. Así mismo el IESS crea sus órganos desconcentrados fuera de su sede con el fin de llegar a más lugares esto ayuda a que las personas no deban trasladarse a las cabeceras provinciales o la capital, siempre teniendo en cuenta que las decisiones de estos órganos están supeditadas al organismo central.

El Sistema de Seguridad Social del Ecuador ofrece los siguientes tipos de seguros:

#### ***4.4.1 Seguro general obligatorio***

Las personas que pueden solicitar el seguro general obligatorio de acuerdo al artículo 2 de la Ley de Seguridad Social son “todas las personas que perciben ingresos por la ejecución de una obra o la prestación de un servicio físico o intelectual, con relación laboral o sin ella” (Ley de seguridad Social, 2001 última reforma en 2023), en menester mencionar, que en el caso del trabajo con relación de dependencia las aportaciones estarán a cargo tanto del empleador como del trabajador.

Cabe mencionar que el seguro general obligatorio es el más común y por ende en este se encuentra la mayor parte de los afiliados.

#### ***4.4.2 Seguro voluntario***

El seguro voluntario se caracteriza por la disposición de la persona sin relación de dependencia de afiliarse al sistema de seguridad social tal y como se establece en el artículo 152 de la Ley de Seguridad Social “toda persona mayor de edad no comprendida entre los sujetos obligados del artículo 2 que manifieste su voluntad de acogerse a este régimen y cumpla los requisitos y condiciones...”(Ley de Seguridad Social, 2001 última reforma en 2023), entendiéndose que, podrán afiliarse todas las personas no comprendidas en el artículo 2 de la Ley de Seguridad Social y que sobre todo manifiesten su voluntad de afiliarse, este tipo de seguro por tanto, es reservado para aquellas personas que perciben una remuneración económica de manera autónoma e independiente sin relación de dependencia en tal sentido sus aportaciones al derecho de seguridad social depende de la persona que a optado afiliarse a este tipo de seguro.

#### ***4.4.3 El seguro campesino***

El seguro campesino es una opción diferente al seguro general, para que las personas

que no están afiliadas y se dedican a labores del campo pueden acceder a este tipo de seguro el cual cubrirá ciertas necesidades de los afiliados.

Que de acuerdo a la plataforma web del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrán afiliarse “las personas que se dedican a la labor de campo y viven en la zona rural y los que se dedican a la pesca artesanal.” (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, s.f.), el seguro campesino es una opción para que aquellas personas de la zona rural puedan acceder a los beneficios que brinda la institución de seguridad social con un aporte mínimo. La pensión jubilar se otorgará exclusivamente al jefe de familia que cumpla con los requisitos de edad y años de aporte.

Así mismo, cabe destacar que la cuantía del seguro campesino es una pensión jubilar de cuantía baja

La pensión que otorga el Seguro Social Campesino a los jubilados por invalidez y vejez del jefe de familia del Seguro Social Campesino no será inferior al valor de 100 dólares (USD 100). La pensión de invalidez y vejez será pagadera en doce mensualidades al año y se incrementará cada año en forma automática en el mismo porcentaje de incremento del Salario Básico Unificado. El valor de la pensión de vejez e invalidez para el año 2021 es de \$103,62. (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, s.f.)

En base a los datos del valor de la pensión del seguro campesino se debe tomar en cuenta que este valor se utilizara para cubrir los gastos básicos de alimentación, salud, vestimenta, entre otros y que esta pensión ira aumentando progresivamente cada año, así mismo, se debe considerar el costo de la canasta básica siendo este monto de jubilación muy bajo.

#### **4.4.4 Trabajo no remunerado del hogar (TNRH)**

“Es persona que realiza trabajo no remunerado del hogar quien desarrolla de manera exclusiva tareas de cuidado del hogar sin percibir remuneración o compensación económica alguna y, no desarrolla ninguna de las actividades contempladas en los literales anteriores.” (Ley de seguridad social 2021, última reforma 2023), las tareas del hogar suele ser un trabajo poco valorado en la sociedad, actividades cotidianas de aseo y limpieza, son desapercibidas por la familia, pero importantes para mantener un hogar organizado y estable para el ambiente familiar, es por ello, que las personas encargadas del trabajo del hogar al realizar un trabajo como cualquier otro, deben tener los mismos beneficios que otro trabajo les puede brindar.

#### **4.5 Patrimonio.**

Los bienes, en específico los bienes inmuebles que conforman el patrimonio, son los que se pueden usar para constituir una hipoteca inversa.

El patrimonio se encuentra integrado por todos los derechos de carácter económicos pertenecientes a una persona, no solo los bienes, entiéndanse derechos reales, de crédito e intelectuales. Los mencionados derechos forman parte del patrimonio de la persona, en vista de que pueden ser valorados en dinero, al momento de ser explotados dentro de la esfera jurídica del hombre (Brito, 2020)

Entonces, el patrimonio es todo bien ya sea corporal o incorporeal que represente un beneficio económico a su titular, cabe destacar que los bienes se pueden adquirir mediante actos como la compraventa o por una herencia, normalmente en la vejez es cuando se evidencia la acumulación de bienes que fueron adquiridos en la juventud.

El patrimonio inmobiliario es el utilizado para acceder a el servicio financiero como lo es la hipoteca inversa, ya que utilizara la vivienda como garantía de pago por parte de la entidad financiera que facilite el préstamo o crédito.

El libro II, título I, artículo 583 del código civil ecuatoriano define a los bienes como;

Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

“Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas” (Código Civil, 2005 última reforma en 2022).

Los bienes se diferencian de las cosas por la utilidad que representan a sus propietarios. Los bienes pueden ser materiales o inmateriales, los bienes que se usan en una hipoteca inversa serán aquellos bienes que sean de carácter material como un bien inmueble, es decir que no se podrán transportar de un lugar a otro.

Es importante hablar del patrimonio ya que este es uno de los requisitos de la hipoteca inversa, y sobre este recaerá el gravamen. La acumulación de patrimonio en la juventud es una inversión al futuro de la persona ya que podrá disponer de estos para sobrellevar los imprevistos y gastos adicionales que pueden producirse en la vejez, disponer de diferentes opciones financieras da al propietario la libertad de elegir y planificar de la manera que necesite y de forma que se adecue a sus condiciones.

Así mismo, se debe considerar que no todos los bienes pueden ser susceptibles de una hipoteca inversa, siempre las entidades financieras tomarán en cuenta ciertos requisitos, que hagan viable el servicio tanto para el solicitante como para la entidad financiera.

Issac M. C. establece que: las entidades contratantes establecerán criterios de selección, para la constitución de una hipoteca inversa, para evitar posibles problemas relacionadas al tiempo máximo de pensiones periódicas ...como criterios de elección de los inmuebles, según zonas geográficas, niveles de calidad o incluso fijación de límites máximos de concesión de los créditos en el caso de inmuebles de elevado valor, o aplicando tipos de

1interés fijos o variables” (Moral, 2019).

El evaluó del bien inmueble es importante para garantizar el cubrimiento de la deuda producto de las pensiones. Los factores que determinan el valor del bien son; el estado de conservación del mismo, su utilidad, es decir, que sea un bien que sirva como alquiler u otros usos de los que se deduzca ganancias y finalmente su ubicación, la zona donde se encuentre el bien es importante ya que partes centrales denotan un mayor valor.

Un requisito de la hipoteca inversa es el bien sobre la cual se va imponer el gravamen, es por ello, que este bien debe representar un valor considerable, de tal forma que tanto la entidad financiera como el solicitante, obtengan de manera satisfactoria lo que ofrece este servicio, por su parte la entidad financiera que no refleje pérdidas y obtener ciertas ganancias y por otro lado el solicitante que haya pasado una vida confortable en la etapa de vejez sin preocupaciones económicas, y demás relacionadas con la falta de dinero.

#### **4.6 Figuras similares a la hipoteca inversa.**

##### **4.6.1 *La compraventa.***

El artículo 1732 del código civil ecuatoriano define a la compraventa como;

Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio. (Código Civil, 2005 última reforma en 2022)

Queda entendido, el contrato de compraventa es un acto donde las partes en forma voluntaria realizan este acto jurídico donde una de las partes transfiere el dominio de la cosa y la otra paga una prestación económica, hay que tener en cuenta que en el caso de bienes inmuebles este procedimiento se realiza ante un notario público para asegurar la validez del contrato, asimismo, se encarga de verificar la capacidad legal de las partes y finalmente se

procede a la inscripción en el registro de la propiedad donde se generan las nuevas escrituras a nombre en el nuevo propietario. En el caso de bienes muebles esto se suele realizar de manera más informal donde el justificante de propiedad suele ser verbal o una factura.

El contrato de compraventa tiene esencialmente el carácter de dar por lo tanto se lo suele definir como “contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente” (Diccionario panhispánico del español jurídico, s.f.), el contrato de compraventa se perfecciona cuando las dos partes han cumplido con el mismo, la una de dar el bien y la otra de entregar el dinero de manera total, ya que si solo ha realizado el pago parcial el contrato no se concretaría por ende se podría tomar acciones legales para exigir el cumplimiento o la cancelación del contrato, con la exigencia de los posibles daños y perjuicios de ser el caso.

Por otro lado, se debe considerar que la adquisición de una vivienda tiene un fin según otros autores:

“La vivienda es un bien que se disfruta a largo plazo, y su gozo y uso están unidos de manera intrínseca a la tranquilidad, el bienestar y al derecho a una vida digna.” (Molina, 2022), los contratos de compraventa referidos a bienes inmuebles con fines de vivienda tienen un propósito claro como es el de establecer el desarrollo de una familia normal.

Cuando se llegue a la vejez se debe considerar el aprovechamiento de estos bienes y para ello deben existir varias alternativas a la orden de los ciudadanos.

El contrato de compraventa es bilateral ya que no solo se compromete una de las partes, ambas partes contraen derechos y obligaciones, por lo tanto, ambos se encuentran protegidos y en caso de incumplimiento se podrán tomar medidas legales.

El contrato de compraventa es una forma fácil de generar ingresos a partir de la venta de un bien, el problema surge en la venta de un bien inmueble que es usado como vivienda, si

bien se genera ingresos por la venta de este se pierde su uso, por lo que esta opción no es factible en caso de ser con el único bien habitacional con el que se cuente.

#### **4.6.2 *La hipoteca tradicional***

La hipoteca es un derecho real que recae sobre un bien inmueble que sirve como garantía del pago de un préstamo.

Una hipoteca clásica es un producto financiero en el cual una entidad financiera concede a una persona/as un préstamo/crédito para la adquisición de una vivienda, devolviendo éste a la entidad financiera el importe del préstamo más los intereses correspondientes, a través de cuotas periódicas hasta la amortización total del préstamo (Rivero, 2021).

Los productos financieros tal como lo es la hipoteca es otorgada por entidades financieras tales como bancos o cooperativas de crédito, los usuarios lo utilizan generalmente para la adquisición de una vivienda o solventar gastos de un cuantía considerable, por ende, el usuario tendrá que realizar pagos periódicos para saldar la deuda, con los debidos intereses, si bien la utilización de la hipoteca para adquirir un bien es una inversión considerable, es una buena inversión debido a la plusvalía que suelen adquirir las propiedades con el pasar de los años, pudiendo recuperar en el futuro más de lo que invirtió.

Por otro parte, la hipoteca se considera un contrato de garantía, que obligan a la parte solicitante frente a la entidad financiera:

Un contrato de garantía, con derechos reales, que le otorga al acreedor un poder jurídico sobre la cosa hipotecada, confiere la posibilidad jurídica de constituir un gravamen sobre el bien ajeno, por lo que su derecho trasciende la relación personal de crédito, productora de efectos exclusivamente entre los sujetos activos y pasivo, oponible a cualquier persona por ser un derecho absoluto sobre la cosa hipotecada. (López, 2021)

La hipoteca conocida en Ecuador es un derecho real, por lo tanto, hace referencia al derecho que tiene una persona sobre una cosa, en el caso particular de la hipoteca se constituye con el fin de garantizar el cumplimiento de una obligación que usualmente es un préstamo, utilizando un bien inmueble como garantía en caso de incumplimiento de la obligación.

La constitución de un hipoteca produce por defecto la adquisición de una deuda con una entidad financiera, esta entidad una vez que realice el abono del crédito, no tendrá otra obligación que percibir los pagos con sus debidos intereses por parte del deudor, teniendo este que realizar pagos periódicos dando paso a actos sucesivos, por lo tanto en el caso que el deudor hipotecario no realice los pagos mensuales, la entidad financiera prestamista podrá demandar el pago de la deuda llegando hasta el punto del remate del bien para recuperar lo invertido al otorgar el crédito.

El art. 2309 del código civil ecuatoriano define a la hipoteca como “hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.” (Código Civil, 2005 última reforma en 2022), de acuerdo al código civil ecuatoriano hay que diferenciar prenda de hipoteca, la prenda va a recaer siempre sobre bienes muebles y la hipoteca recae sobre bienes inmuebles, pero ambas se utilizan con el fin de obtener un crédito, estableciendo como garantía el bien.

Como principales características de la hipoteca podemos establecer que es un derecho real que recae sobre los bienes inmuebles y que debe ser inscrito en el registro de la propiedad para certificar su validez y por ende la entidad financiera pueda actuar en caso de incumplimiento del usuario.

#### **4.7 Inclusión financiera**

La inclusión financiera es el proceso para garantizar el acceso a productos y servicios financieros apropiados que necesitan todos los sectores de la sociedad, incluyendo los

grupos más vulnerables, a un costo asequible de manera justa y transparente por parte de los principales actores institucionales. (Puente et al., 2021)

El objeto de la inclusión financiera es llegar aquellas personas que debido a su condición o situación particular no se les es fácil solicitar un servicio financiero, debido a que este no se adecua a su condición, por ello, la implementación de servicios especializados ayudara en cierta medida a que los grupos vulnerables, en los que se encuentran los adultos mayores, pueden acceder con más facilidad a un crédito.

Los adultos mayores deben contar con servicios financieros especiales, que les permita acceder a créditos y que estos servicios no se vean limitados por su condición de adulto mayor siendo esta una excluyente para optar por estos servicios.

Según Pérez & Titelman la inclusión financiera se conforma de tres dimensiones:

...Acceso, uso y calidad. El acceso significa la posibilidad de usar los servicios y los productos de las instituciones del sistema financiero formal o la facilidad con la cual los individuos pueden acceder a los servicios y productos financieros disponibles en las instituciones formales. El uso se refiere a la utilización efectiva de los productos financieros, en cuanto a regularidad y frecuencia, así como también al objetivo con el que se usa el sistema financiero. Finalmente, la calidad se especifica en términos de las características del acceso y el uso (calidad y efectividad). Esto incluye una variedad de temas, como la adaptabilidad del producto a las necesidades del cliente, la variedad de los servicios financieros, la regulación y la supervisión de los productos, y la regulación y la protección del consumidor, entre otros. (Pérez y Titelman, 2018)

De las ideas expuestas, el acceso a servicios financieros debe ser integral, es decir, que gran parte de las personas puedan acudir a un crédito o servicio financiero que se ajuste a sus necesidades, se debe considerar las limitaciones y situación de los usuarios con el fin de

garantizar el acceso a servicios financieros que más le convenga. La promoción de productos financieros y la educación financiera son un pilar importante para que las personas conozcan las alternativas financieras, sus beneficios y consecuencias de estos productos de tal forma les permite elegir la opción que más se adecue a su condición y situación, a mayor conocimiento de los productos financieros aumenta el uso de estos por parte de los usuarios. En cuanto a la calidad, el producto financiero debe cumplir con las expectativas de los usuarios y para ello es necesario tener varias opciones y no restringirse a elegir solo una que no se adecue a la condición del usuario.

“La inclusión financiera promueve que un individuo tenga acceso a los servicios formales financieros de manera transparente, a la vez que tenga la posibilidad de adquirir la habilidad de seleccionar los productos y servicios más convenientes” (Raccanello & Herrera, 2014, citado por Cañizares, 2019), el contar con servicios formales evita que las personas acudan aquellos servicios ofrecidos con pago de intereses elevados y que van en contra de la Ley, por esta razón es importante brindar más alternativas financieras especiales que se ajusten a las condiciones de las personas, en especial de aquellas que tienen impedimento para acceder a un servicio financiero como un crédito.

#### **4.8 Implementación de la hipoteca inversa en el mundo**

La implementación y regulación de la hipoteca inversa se produce en distintos países debido a diversas razones y factores que conllevan su factibilidad a continuación, evidenciaremos el resultado en otros países:

En el mercado canadiense hay que destacar la presencia de la Agencia Canadiense del Consumidor Financiero (Financial Consumer Agency of Canadá FCAC) que tiene como principales objetivos la regulación de las entidades financieras del mercado, vigilar el cumplimiento por éstas de las medidas de protección al consumidor, incrementar la educación financiera de la población, así como la concienciación de los

derechos y obligaciones de los ciudadanos como consumidor financiero (Rivero, 2021).

En Canadá junto a la implementación de la hipoteca inversa se ha implementado un agencia encargada de las operaciones financieras que además de regular las entidades bajo su control se enfoca en la educación de las ofertas financieras a la población, esto es un aspecto importante ya que el desconocimiento de este tipo de figuras puede limitar su uso, dar a conocer el producto previo a su lanzamiento es importante para que las personas conozcan los posibles beneficios de ellos y en lo posterior se animen a contratar este tipo de servicios financieros.

La vigilancia de las entidades financieras por parte del Estado respalda al usuario que se respetaran sus derechos y por ende la entidad financiera cumpla debidamente sus obligaciones.

La acogida de la hipoteca inversa en estos últimos años se ha visto incrementada, por factores que cada vez que la hacen más conveniente:

Aunque la figura ha existido en el país por más de tres décadas, su popularidad ha crecido en los últimos años. Hoy la deuda total de los canadienses a través de la hipoteca inversa supera los US\$3.460 millones. Es decir, la cartera se ha triplicado en los últimos cinco años, pues en 2015 ascendía a US\$1.153 millones. (LP La República, 2020)

La hipoteca inversa si bien, no es un producto con muchos años de trayectoria cada vez tiene más acogida, en 5 años en Canadá su utilización ha sido necesario, factores como la pandemia de COVID 19 y las muertes producidas en los asilos por esta enfermedad, han hecho que las personas opten por conservar su casa mientras obtienen ingresos.

Al implementar un nuevo producto financiero es relevante darlo a conocer, promover la educación financiera ayuda a que las personas planifiquen a futuro y puedan optar por diversas figuras financieras para obtener recursos, al respecto Mungaray nos dice:

Es posible impactar positivamente en el bienestar de los hogares, especialmente si se

refleja en la capacidad de los individuos para formular estrategias que fortalezcan sus conocimientos/habilidades en la toma de decisiones para uso y funcionamiento de sus recursos financieros y no financieros. (Mungaray citado por Encalada Ramírez et al., 2022)

Por otra parte, en Estados Unidos la hipoteca inversa ha tenido gran acogida debido a la intervención del Estado para que este servicio financiero sea confiable, garantizado y beneficioso para los usuarios:

Bajo el paraguas de la Federal Housing Administration (FHA), que posibilita el desarrollo de este tipo de hipotecas inversas en comparación con otros sistemas existentes a nivel internacional, es la existencia del seguro hipotecario gubernamental. Este seguro además de ofrecer la garantía al solicitante/deudor del cumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad financiera, limita de forma importante tanto el riesgo inmobiliario (situación en que el valor de la vivienda no sea suficiente en el momento de la amortización para cancelar por completo la deuda) como el riesgo de longevidad asociado de una operación de hipoteca inversa (el solicitante/deudor viva más del plazo fijado inicialmente en la operación) (Rivero, 2021).

La intervención del gobierno es importante para que un producto financiero como la hipoteca inversa tenga aceptación por parte de la población adulta mayor, ya que garantiza el cumplimiento del contrato, es decir, el adulto mayor no va a dejar de percibir el monto acordado por la constitución de una hipoteca inversa y por otra parte, protege a la entidad financiera prestamista ya que se puede dar la situación de que el valor de la vivienda solo sea para cubrir los pagos por cierto tiempo, el Estado abonará el valor del bien junto lo restante por pensiones pagadas de más del valor del bien inmueble de tal forma se saldará la deuda en su totalidad con la entidad financiera.

Este producto comenzó en Estados Unidos en el año 1989 con un programa piloto de

2.500 hipotecas inversas. En los primeros años, el crecimiento fue lento, pero a partir de 2002 comenzó a crecer de forma más importante debido a la coyuntura de unos tipos de interés favorables y al aumento del precio de la vivienda hasta alcanzar un máximo cercano a las 120.000 hipotecas inversas en 2009. (Sánchez et al, 2007, citado por Alonso et al, 2013)

El modelo de la figura de hipoteca inversa en Estados Unidos ha tenido gran acogida principalmente por el apoyo por parte del Estado, en un principio este producto un crecimiento lento pero que ha ido creciendo de a poco. Por otra parte, la plusvalía de un bien inmueble se da por diferentes factores como lo son el sector, el acceso a servicios básicos, avances en infraestructura y las mismas mejoras al bien, esto hace también un factor para que los adultos mayores, en el caso de Estados Unidos, tengan más renta a partir de estos.

Además del apoyo del Estado para la implementación de un servicio financiero como la hipoteca inversa, es necesario educar y dar a conocer a los adultos mayores los beneficios que le puede otorgar esta figura, con el fin de que los adultos mayores tengan conocimiento de alternativas financieras especiales y que la condición de adulto mayor no será una limitante para acceder a este servicio.

#### **4.9 Concepto y naturaleza de la hipoteca inversa.**

Los servicios financieros como la hipoteca inversa, ofrecen una alternativa financiera diferente, dirigida a las personas adultas mayores, para generar ingresos a partir de un bien inmueble, esta medida se ha venido regulando en diferentes países que han visto la necesidad de implementarla, debido al incremento de la población adulta y que la mayor parte de esta no cuenta con una pensión.

El carácter inverso de esta hipoteca, se debe a la forma en que funciona, de acuerdo a Gómez, García y Hartmann:

...Las primas que el banco paga periódicamente a favor del constituyente, como efecto de la constitución de la hipoteca, no se trata de un crédito que el banco tenga a su favor. De este último punto se desprende el calificativo de ‘inversa’ de este contrato. En cuanto a la garantía hipotecaria, esta se comporta es igual que la de una hipoteca tradicional. En ambas se genera una garantía real sobre el bien, además de la posibilidad de emprender acciones personales contra el constituyente, con el requisito de que solo se podrá ejecutar tras el fallecimiento del constituyente. (Gómez Jaramillo et al., 2021)

La llamada hipoteca inversa debe su nombre debido a su forma particular de funcionamiento, ya que los solicitantes son quienes reciben los pagos, a diferencia de la hipoteca tradicional que son recibidos por la entidad financiera por el préstamo otorgado, como semejanzas se puede recalcar que tanto en la hipoteca tradicional como en la hipoteca inversa la garantía recae sobre un bien inmueble, así mismo, algo que caracteriza a la hipoteca inversa es que el solicitante conserva el bien hipotecado y solo después de su fallecimiento la entidad financiera podrá ejercer acciones personales.

Una hipoteca inversa es un préstamo o crédito hipotecario, reservado a las personas mayores de 65 años, por el cual una entidad financiera o aseguradora pone a disposición del cliente un capital en forma de un solo pago o en pagos periódicos, a cambio de que ésta utilice su vivienda como garantía. La cantidad que concederá la entidad financiera dependerá del valor de la vivienda y de la edad del cliente: cuanto mayor valor del inmueble y mayor edad del solicitante, mayor será el importe que se puede recibir (Rodríguez-Carreño, 2021).

Queda entendido que, la hipoteca inversa es un préstamo hipotecario que consiste en la otorgación de dinero por parte de la entidad financiera, facultada para ello, a las personas de tercera edad que cuentan son propietarios de un bien inmueble el cual es utilizado como garantía. Hay que tomar en cuenta las condiciones del bien, que serán analizadas por la

entidad financiera, así mismo la edad del solicitante, esto es relevante al momento de establecer las formas y el tiempo de pago por parte de la entidad financiera, ya que cuando mayor se a el valor del bien, mayor será el importe que recibirá el adulto mayor.

El Banco de España define la hipoteca inversa como “un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad – a partir de 65 años – o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33%) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento” (Banco de España, 2017b citado por MARTINEZ et al, 2019).

La hipoteca inversa permite al adulto mayor vivir con autonomía, la dependencia no solo puede ser en el aspecto físico sino también a una dependencia económica siendo una carga para los familiares, así mismo, se encuentran inconvenientes para que un adulto mayor encuentre un trabajo, debido al rechazo y discriminación de la sociedad. Para afrontar los gastos que trae consigo la etapa de la vejez se puede efectuar la venta de un bien inmueble, produciendo una forma de ingresos financieros, pero a su vez la pérdida del bien, que normalmente es utilizado como vivienda. La hipoteca inversa surge como un servicio financiero para generar ingresos de tal forma que le permite adulto generar sus ingresos y por ende contar con seguridad financiera que le permita llevar una vida autónoma e independiente.

Otros autores definen a la hipoteca inversa como:

Un producto financiero que permite a las personas mayores de 60 años propietarias de un inmueble acceder al capital acumulado en su propiedad sin perder la titularidad; así, dado que se trata de un préstamo no ejecutable hasta el fallecimiento, el adulto mayor

puede emplear su inmueble como colateral del préstamo y continuar utilizándolo normalmente, ya sea en uso habitacional o en arrendamiento. (BBVA Bancomer citado por López, 2021)

Los bienes inmuebles pueden ser activos o pasivos, serán activos cuando se genere una ganancia como por ejemplo lo hace la hipoteca inversa, su constitución genera ingresos periódicos y estables, y se entenderá como un pasivo cuando el bien inmueble simplemente genere gastos, como puede ser de mantenimiento, conservación, pago de servicios básicos, entre otros. La constitución de una hipoteca inversa permite a su propietario conservar la propiedad mientras genera ingresos siendo una de las diferentes formas por la cual un adulto mayor pueda generar ingresos de forma que este servicio financiero atienda las particularidades de cada caso.

#### **4.10 Origen de la hipoteca inversa.**

El origen de la hipoteca inversa tiene factores importantes que explican y sustentan la necesidad de implementarla para hacer frente a un problema social.

En cuanto a los antecedentes de la Hipoteca Inversa, es en la década de los sesenta y setenta cuando se experimenta un creciente interés por este tipo de productos, surgiendo numerosos investigadores alrededor de esta novedad financiera.

Las primeras hipotecas inversas en EEUU, denominadas como tal, empezaron a firmarse en 1989, bajo un programa de garantías específico creado por el Gobierno federal, conscientes del gran ahorro acumulado en viviendas por los estadounidenses y su utilidad para solventar diversas necesidades de los mayores tras la jubilación.

En Reino Unido, las hipotecas inversas aparecen en su concepción moderna hacia 1965, aunque realmente el mercado no se desarrolló hasta la década de los 80. En aquel momento se vinculó la contratación de este producto a una serie de inversiones que no resultaron las más adecuadas y terminó generando una imagen negativa de la

hipoteca inversa. Sin embargo, precisamente esta situación sirvió de revulsivo para las entidades que ofrecían este producto y desarrollaron un código de conducta para ofrecer un producto seguro y responsable a través del plan SHIP (Safe Home Income Plan), que actualmente se denomina Equity Release Council, al que se adhieren la inmensa mayoría de entidades que comercializan hipotecas inversas. (Rodríguez-Carreño, 2021)

El origen de la hipoteca inversa tiene puntos clave que dan a entender cuál fue la necesidad de su surgimiento, como primer punto identificamos la utilidad que se le podría dar a los bienes, mismos obtenidos en la vida laboral de la persona, bienes inmuebles que normalmente son usados como vivienda, esto siempre ha sido algo primordial para el desarrollo personal y familiar de las personas, ya que es un espacio de confort y relajación al final de un día de actividades, y en algunos casos, siempre y cuando las posibilidades económicas lo permitan, la adquisición de más de un bien se hace evidente ya que en algunos momentos de su vida pueden solventar dicho gastos.

Como segundo punto a destacar que dio paso a la hipoteca inversa, son las necesidades que puedan devengar la etapa de la vejez, como lo es la falta de una pensión o como complemento de esta, del mismo modo se debe tener en cuenta los grandes avances de la medicina, tecnología, higiene que ha producido que aumente la esperanza de vida y en su defecto que la población adulta vaya en aumento. Este grupo etario si bien no puede desarrollar las mismas actividades cuando eran jóvenes, pueden disfrutar de su trabajo realizado en la juventud.

La hipoteca inversa en base a estos dos factores; bienes y crecimiento de la población mayor, los relaciona a ambos, usando los bienes como medio generador de ingresos para que los adultos mayores puedan solventar sus necesidades, de tal forma ofreciendo una alternativa a un problema social creciente.

#### 4.11 Características del contrato de hipoteca inversa.

Mencionar las características nos permite identificar la naturaleza y funcionamiento de la hipoteca inversa teniendo claro que es un contrato.

1. **Solemne:** tiene las mismas solemnidades que una hipoteca tradicional, las cuales dependen de cada legislación.
2. **Unilateral:** en principio, las obligaciones están a cargo exclusivamente del acreedor hipotecario –el banco–.
3. **Aleatorio:** el valor total del préstamo de la entidad financiera al constituyente está sujeto a la muerte de este mismo.
4. **Autónomo:** subsiste por sí solo, puesto que, para que se ejecute el derecho real de hipoteca inversa sobre el inmueble en garantía, debe haber fallecido el constituyente; es decir, que esa es la forma en la que se extinguiría la obligación principal del acreedor hipotecario de pagar la renta que se deriva del contrato.
5. **Limitación:** la limitación que surge a partir de la constitución de la hipoteca inversa consiste en es la constitución de un derecho real accesorio sobre el inmueble gravado. Para dar por terminado el contrato de manera anticipada, es necesario pagar la totalidad del capital más sus intereses.
6. **Ejecución sucesiva:** porque es un contrato cuya ejecución se sujeta a la vida del beneficiario. El banco tiene a su cargo pagar periódicamente una renta al constituyente. (Gómez Jaramillo et al., 2021)

Con las características expuestas sobre el contrato de hipoteca inversa he procedido a realizar un análisis de cada una de ellas:

En primer lugar, se tiene a las solemnidades, al hablar de ello se hace referencia a los

requisitos exigidos por la ley para que los actos efectuados por las partes cuenten con validez. En el caso de la hipoteca inversa al ser el gravado el bien inmueble, se entenderá que al igual como en la legislación ecuatoriana con la hipoteca tradicional, deberá ser elevada a escritura pública con su debida inscripción en el registro público.

Por otra parte, al referirse a un contrato unilateral se da a entender que solo una de las partes está obligada hacer o no hacer algo, las instituciones financieras facultadas para otorgar una hipoteca inversa están en la obligación de realizar la contraprestación, otorgar las mensualidades establecidas, por lo tanto, el solicitante no tendrá que realizar ninguna contraprestación siempre y cuando no haya una terminación anticipada del contrato.

Así mismo, es un contrato aleatorio porque no es predecible de manera exacta en un futuro ya que depende de la muerte de una persona, es este caso el adulto mayor que solicita el servicio. El fallecimiento de una persona no es algo que se pueda predecir con fecha exacta, que una persona tenga una vida más larga o más corta depende de factores o hábitos de salud, higiene, alimentación y actividad física, aun manteniendo estos hábitos la vida de una persona no depende solo de ello, hay que tomar en cuenta imprevistos como los accidentes que pueden terminar con la vida de una persona.

Es autónoma, ya que realizado el contrato de hipoteca inversa la ejecución al derecho real de esta no depende de un acto de las partes, sino de un hecho natural como es la muerte del solicitante por lo que subsiste por si sola. En cambio, el acto jurídico depende de voluntades de las partes para constituir, modificar, dar por terminado un contrato, produciendo efectos jurídicos producto de los actos de las partes. Los hechos jurídicos son en cambio acontecimientos naturales como es el caso de la muerte de una persona, este es un hecho cierto, pero no predecible con exactitud en el momento que se vaya a dar.

De igual manera, la hipoteca inversa implica el gravado del bien, es un derecho real accesorio, esta obligación accesorio no es autónoma, sino que es producto de la obligación

principal, por ende, la inexistencia de la obligación principal implica la no conformación de esta obligación accesoria. El gravado del bien implica limitaciones, significando que no se podrá realizar actos jurídicos en base a este, tales como la venta, la permuta, donación, entre otros.

Por otra parte, las limitaciones se dan con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el contrato, limitándose la facultad de realizar actos entorno al bien gravado ya que este es la garantía que servirá como garantía del pago de la deuda por parte de los herederos o en su defecto el remate del bien inmueble grabado.

Finalmente, se entiende el contrato de hipoteca inversa como un contrato de ejecución sucesiva ya que la entidad financiera realiza pagos mensuales al adulto mayor, por lo que es una ejecución sucesiva, esto implica que la obligación no termina con un solo acto sino por varios actos sucesivos que dependen del tiempo que viva el solicitante. La ejecución de pagos terminara con el fin de la vida del solicitante.

#### **4.12 Tipos de hipoteca inversa.**

Los tipos de hipoteca inversa pueden variar de acuerdo a las necesidades y regulaciones de cada país.

##### ***4.12.1 Hipoteca inversa de importe único:***

Es la denominada “lump sum” en los mercados anglosajones. En este caso, el cliente puede solicitar hasta una cuantía máxima, que se le hará efectiva a la firma de la contratación, no pudiendo disponer de más cantidades a lo largo de su vida. (Rodríguez-Carreño, 2021)

Se da entender que el importe único de este tipo de hipoteca, es el pago total al solicitante en un solo acto, del valor total de la vivienda, por lo que el solicitante contará con una cantidad de dinero considerable, necesario para contingencias imprevistas como pueden

ser el caso de enfermedades o accidentes, con la ventaja de conservar la vivienda hasta su fallecimiento

#### **4.12.2 Hipoteca inversa vitalicia:**

Dentro de este marco Rivero V. D. expresa que “...El solicitante/deudor continúa cobrando una renta vitalicia hasta su fallecimiento” (Rivero, 2021).

Sobre la base de las ideas expuestas, el carácter vitalicio da entender que los pagos efectuados por la entidad financiera al solicitante se realizaran mientras el solicitante este con vida. Los pagos pueden ser realizados de manera mensual o trimestral de acuerdo a la voluntad y disposición de las partes involucradas.

Este tipo de hipoteca es comparable a una pensión jubilar ya que ambas se caracterizan por los importes periódicos y estables que recibe la persona adulta mayor hasta que se produzca el hecho natural de la muerte.

Entonces este tipo de hipoteca así mismo es un tipo de renta vitalicia:

“Contrato por el que una de las partes se obliga a pagar a la otra una renta o rédito durante toda su vida” (Diccionario panhispánico del español jurídico., s.f), los pagos mensuales son actos sucesivos por parte de la entidad financiera, generando gran ayuda para cubrir diversos gastos básicos del día a día como; transporte alimentación, medicina y chequeos médicos estos últimos siendo los gastos más frecuentes a una edad avanzada.

#### **4.12.3 Hipoteca inversa simple:**

Tiene carácter temporal, se pacta por un determinado número de años, con lo que no se cubre el riesgo de longevidad. Si el interesado sobrevive a la edad estimada de la operación (se hace un cálculo de la esperanza de vida), dejará de percibir los ingresos complementarios, lo que debe advertirse y destacarse para evitar situaciones de necesidad en el futuro. (Fernández-Sancho, 2020)

Por otra parte, la hipoteca inversa simple ofrece una pensión con tiempo limitado, es lo opuesta que la hipoteca inversa de carácter vitalicio, esta no depende del factor de esperanza de vida del solicitante, simplemente se establece el tiempo y cantidad del pago en el contrato.

#### **4.13. Entidades financieras – Hipoteca Inversa**

Los sistemas financieros están conformados por las diversas entidades financieras de un país y son una parte importante de la sociedad y a estos los podemos entender como:

Un sistema financiero es el conjunto de instituciones que tiene como objetivo canalizar el ahorro de las personas. Esta canalización de recursos permite el desarrollo de la actividad económica (producir y consumir) haciendo que los fondos lleguen desde las personas que tienen recursos monetarios excedentes hacia las personas que necesitan estos recursos. (Noboa Salazar et al., 2021 citado por Ron Amores et al., 2021)

Las entidades financieras son una parte importante de la sociedad ya que permite la producción, distribución e intercambio de bienes y servicios necesarios para satisfacer las necesidades de una sociedad permitiendo acceder de liquidez por medio de los servicios financiero brindados por las entidades correspondientes para que las personas puedan realizar actividades comerciales o la adquisición de bienes.

En Ecuador se cuentan con varios tipos de entidades financieras, entre ellas podemos mencionar a las cooperativas y los bancos que ofrecen distintos servicios financieros a la población.

Para la otorgación de un producto financiero como la hipoteca inversa es importante la intervención de las entidades financieras, mismas que cuentan con la capacidad financiera para poder otorgar este tipo de servicio.

“Una institución financiera es una compañía con ánimo de lucro que tiene como actividad la prestación de servicios financieros a los agentes económicos de la sociedad”

(Cedeño-Alcívar & Bravo-Santana, 2020). Por lo tanto, las entidades financieras tienen un propósito claro, otorgar servicios financieros como por ejemplo los créditos y generar ganancias en base a los intereses, de tal forma que aumente su capital, por lo tanto, al momento de implementar un servicio financiero la entidad financiera debe valorar ciertos parámetros que le permitan obtener un rédito del servicio ofrecido y que este no se traduzca en pérdidas.

Teniendo en cuenta que la figura de la hipoteca inversa, los capitales no retornaran de forma inmediata se debe considerar que las instituciones financieras las cuales puedan ofrecer este tipo de servicio deben contar con una estabilidad económica férrea.

Las cooperativas del segmento 1 según Código Orgánico Monetario y Financiero Art. 447 “[...]se define como segmento 1 e incluirá a las entidades con un nivel de activos superior a USD 80000.000,00(ochenta millones de dólares de los Estados Unidos de América)” (Código Orgánico Monetario y Financiero, 2014 última modificación en 2020). Teniendo en cuenta el funcionamiento del servicio financiero de hipoteca inversa, se debe considerar aquellas entidades capaces de poder ofrecer este servicio que cuenten con estabilidad financiera donde el tiempo de retorno de capital no sea un impedimento para poder ofrecer este tipo de servicio.

Así mismo, se debe entender que es una cooperativa de ahorro y crédito;

Una cooperativa de ahorro y crédito es una entidad de autoayuda financiera a sus socios para ahorrar dinero y los recursos agrupados se utilizan para proporcionar préstamos a bajo costo, opera dentro de un área de ubicación claramente definida y con un vínculo común entre sus miembros. Los objetivos de una cooperativa de ahorro y crédito son múltiples y podrían clasificarse como una combinación de fines sociales (Turner ,1996, citado por Cárdenas et al, 2021)

Algo que caracteriza a las cooperativas de ahorro y crédito es que estas tienen como objetivos la ayuda entre sus socios, y así mismo, brindar servicios financieros con claros fines sociales a la población, tales como lo son los créditos a un bajo interés. En otro punto también

se podría considera como fin social en brindar servicios financieros para aquellos individuos que se ven excluidos de acceder a algunos servicios financieros debido a los requisitos que se requieren para acceder a dicho servicio financiero.

Si bien tanto cooperativas como bancos cumplen funciones similares cabe destacar que ambos tienen entes rectores distintos.

En lo que tiene que ver al control de las cooperativas de ahorro y crédito según la Ley Orgánica De Economía Popular Y Solidaria establece:

El control de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario estará a cargo de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, que se crea como organismo técnico, con jurisdicción nacional, personalidad jurídica de derecho público, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera y con jurisdicción coactiva. (Ley Orgánica De Economía Popular Y Solidaria, 2011 última reforma en 2023)

Las cooperativas de ahorro y crédito al permanecer al sector de la economía popular y solidaria estarán bajo al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria siendo este órgano estatal el encargado del control de las actividades que ejecutan las cooperativas de ahorro y crédito que estas se sujeten a las disposiciones establecidas por la Ley y desarrollen las actividades que se les es permitido con transparencia y probidad.

Por otro lado, como organismo de control de los bancos tanto públicos y privados de acuerdo al Art. 60 del Código Orgánico Monetario Y Financiero, Libro I establece:

La Superintendencia de Bancos efectuará la vigilancia, auditoría, intervención, control y supervisión de las actividades financieras que ejercen las entidades públicas y privadas del Sistema Financiero Nacional, con el propósito de que estas actividades se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. (Código Orgánico

Monetario Y Financiero, Libro I, 2014 última modificación en 2020)

Entonces, se entiende que la función de la Superintendencia de Bancos como organismo técnico de derecho público, encargada de monitorear las actividades de las entidades financieras bajo su control, de tal forma, que dichas actividades sean realizadas acorde a la normativa establecida de lo contrario la Superintendencia de Bancos podrá intervenir en caso de ser necesario.

El Ecuador cuenta con entidades especiales de control de las entidades financieras que realizan sus actividades dentro del país tanto de las cooperativas del sector de economía popular y solidaria como la actividad realizada por bancos públicos y privados.

#### **4.14. Sujetos que intervienen en la hipoteca inversa.**

Producto de la constitución de una hipoteca inversa, tenemos los actores intervinientes de la mismas quienes establecerán los derechos y deberes en el contrato, entre ellos tenemos los siguientes;

##### ***4.14.1. Constituyente.***

El constituyente es el solicitante, aquel que acude a una entidad financiera que ofrezca este tipo de productos para solicitar la constitución de una hipoteca inversa sobre su propiedad.

Fernández Sancho haciendo referencia a la legislación española manifiesta “el solicitante de esta hipoteca y los beneficiarios que pueda designar han de ser personas de edad igual o superior a 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia” (Fernández-Sancho, 2020), el solicitante debe cumplir ciertos requisitos establecidos por la ley para acceder a este servicio financiero.

Para ser solicitante o constituyente es importante contar con ciertos requisitos como la edad y ser propietario de un bien inmueble, la edad para acceder a este servicio financiera puede variar de acuerdo a la legislación, en el caso de Ecuador igual que en España se considera que

una persona es de la tercera edad a partir de los 65 años de edad.

#### ***4.14.2. Acreedor hipotecario***

El acreedor hipotecario, al referirnos a la llamada hipoteca inversa, son las instituciones financieras reguladas para brindar este tipo de servicios. Las entidades financieras que brinden este tipo de servicios deberán acoplarse a las regulaciones establecidas en cada país.

“En los ordenamientos jurídicos de otros países se establece que las entidades financieras que ofrezcan este producto deben estar debidamente autorizadas y vigiladas por las autoridades públicas que designe el gobierno nacional para cumplir con esta labor” (Gómez Jaramillo et al., 2021), el control a las entidades financieras que ofertan la hipoteca inversa es importante para establecer límites, de lo contrario puede haber cierta inequidad de beneficios entre la entidad y el solicitante. Las normas claras y establecimiento de limitaciones contribuyen a la acogida del servicio y evita posibles problemas en el futuro.

Como entidades financieras que ofrezcan este tipo de productos podrán ser los bancos y cooperativas autorizadas para ello.

#### ***4.14.3. Beneficiario.***

El constituyente es el dueño del inmueble y quien otorga el constituyente puede otorgar la hipoteca inversa como garantía de una obligación propia o de un tercero. Esta última característica abre la posibilidad a que el beneficiario de la hipoteca inversa no sea necesariamente la misma persona que el constituyente. (Gómez Jaramillo et al., 2021),

El beneficiario es una persona diferente al solicitante, quien se beneficiará de la pensión una vez que el solicitante fallezca, esta figura se regulará de acuerdo a la legislación de cada país. Se debe tomar en cuenta que este servicio solo está dirigido a personas de la tercera edad, por ende, el beneficiario deberá ser igual de la tercera edad porque es un servicio especial para

los adultos mayores.

#### **4.14.4. Herederos**

Heredero es “la persona llamada para sustituir al fallecido en sus derechos, bienes y obligaciones y sucede a título universal” (Trujillo, 2020), los herederos son quienes tendrán pleno derecho de aceptar o rechazar la herencia de la persona fallecida con quien comparten lazos de consanguinidad. En lo respectivo a título universal, los herederos le corresponderán de manera total el patrimonio del causante de manera indivisa hasta que se haga la respectiva partición. El heredero se diferencia del legatario debido a que este último solo le pertenece una parte particular de la herencia del causante.

Una vez fallecido el solicitante y los beneficiarios los herederos tendrán diferentes opciones entorno al bien inmueble gravado, por lo que tendrán ciertas facultades de decisión entorno al bien inmueble.

- “Vender la propiedad, saldar la hipoteca revertida y dividir la ganancia entre ellos;
- Entregar la propiedad como dación en pago de la deuda al acreedor hipotecario” (Rodríguez, 2015, p. 1122 citado por Gómez Jaramillo et al, 2021)

Entre las dos opciones citadas, los herederos pueden vender la propiedad para saldar la deuda y el remanente ser dividido entre los herederos en el caso de haberlo, de lo contrario se da paso a que la entidad financiera tome acciones para el posterior remate del bien para recuperar el capital entregado junto con sus intereses.

Dejar una herencia no es una obligación, si el heredero cree conveniente puede saldar la deuda y conservar el bien, de lo contrario el banco tiene la facultad de emprender acciones para cobrar la deuda. Se debe recordar que en la legislación ecuatoriana cuando se acepta una herencia se acepta tanto los activos como los pasivos.

#### **4.15. Ventajas y desventajas de la hipoteca inversa.**

##### **Ventajas.**

Las ventajas de la hipoteca inversa vista desde solicitante pueden ser diversas, entre ellas tenemos las siguientes:

-El interesado obtiene un mayor nivel de ingresos en el momento de su madurez y vejez, en que previsiblemente disminuirán sus ingresos y sus gastos podrían aumentar por razones de dependencia.

-El interesado sigue conservando la propiedad de su inmueble y puede seguir habitándolo o alquilarlo libremente.

-Las ventajas de contar con diferentes alternativas financieras reguladas por la ley.  
(Cuadros, 2019)

Los factores que impulsan la implementación de una hipoteca inversa, son claros, pero no basta simplemente con ello, para regular un producto nuevo es necesario que este brinde ventajas a ambas partes, por un lado, el solicitante tendrá ingresos económicos mientras conserva su vivienda y por otro lado los réditos que obtendría los bancos que ofrezca este servicio.

##### **Desventajas**

Las ventajas siempre deben ser mayores que las desventajas, son relevantes para el acogimiento de un producto, a continuación, se destaca una posible desventaja de la hipoteca inversa.

A continuación F. J. Cuadros nos habla de una de las desventajas que mayor incertidumbre causa:

-No cubre el riesgo de longevidad. Si el interesado sobrevive a la edad estimada de la operación (situación deseable), llegará un momento en que dejará de percibir los ingresos complementarios, lo cual deberá preverse para evitar situaciones de necesidad en las últimas fases de la vida.

“Para paliar este inconveniente se puede combinar la hipoteca inversa con un seguro de rentas vitalicias diferidas, que asegura al beneficiario un nivel de ingresos determinado durante toda su vida” (Cuadros, 2019).

Una cuestión importante a mencionar y que puede generar muchas dudas a los solicitantes es lo referente a ¿qué pasaría si el número de pensiones a recibir, de acuerdo al valor del bien, sobrepasa el tiempo establecido?, es decir si el solicitante vive más de lo previsto en el contrato, para estos casos se debe complementar la hipoteca inversa con un seguro de vida, ya que un seguro de vida otorga una cantidad de dinero en caso del fallecimiento de la persona.

De lo anterior expuesto Bustamante-Ferrer y Uribe-Osorio definen al seguro de vida como “aquel que tiene por objeto que el asegurador asuma, a cambio de una prima, un riesgo amparable que sea de interés del asegurado y se le indemnice en el evento de que ocurra un siniestro” (Bustamante y Uribe citado por Zapata-Flores, 2021).

Sin embargo, es importante realizar un estudio minucioso para contratar un seguro de vida solo en casos necesarios, ya que si la casa es de un alto valor no se requerirá este.

#### **4.16. Fin social de la hipoteca inversa.**

La implementación de la hipoteca inversa tiene un fin social claro, dirigido a la población de adultos mayores que en muchos casos se ven discriminados o no cuentan con las políticas estatales para garantizar una vida digna, autónoma e independiente.

El uso de los bienes mediante la hipoteca inversa para generar ingresos es el principal

objetivo social de esta, según Fernández A.S:

Se trata de conseguir un específico objetivo social: satisfacer el incremento de necesidades de renta durante los últimos años de la vida de una persona, haciendo líquido el valor de la vivienda (u otro inmueble) del que constituye la hipoteca. Ello permite a las personas mayores utilizar su patrimonio inmobiliario, en todo o en parte, para aumentar su renta, lo cual, en el pensamiento del legislador, ofrece un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales. Porque la posibilidad de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar. (Fernández-Sancho, 2020)

Es así que, las necesidades de los adultos mayores para sustentar gastos básicos en su día a día es un problema, ya que en muchos casos no cuentan con ningún ingreso o los obtenidos no son suficientes, algunos de estos adultos mayores pueden contar con vivienda, la misma que ha sido obtenida en su vida productiva como es la juventud. La vivienda se puede transformar en un activo de la que se deduzcan ganancias, por ello, es indispensable identificar estos factores para la implantación de la hipoteca inversa, una opción más en el mercado financiero con un objetivo social claro, dotar de lo necesario a los adultos mayores a partir de los frutos de su trabajo en la juventud.

Quien ha trabajado debida y arduamente en su juventud, tiene derecho a gozar de ello en su vejez.

De acuerdo a otros autores la importancia social para los adultos mayores se evidencia en los ingresos:

...La solución a esta problemática concreta de un sector de la tercera edad, que podría ver aumentados sus ingresos y mejorar su nivel de vida en sus últimos años, a través de

la hipoteca inversa, esta modalidad de contratación, permitiría a las personas a permanecer en espacios conocidos hasta el final de sus días y percibir una renta adicional que les posibilitaría tomar nuevas decisiones de consumo o ahorro. (Pérez et al., 2022)

La obtención de recursos financieros es vital para tener una vida digna en la actualidad donde prima el consumismo, acceder a ciertos bienes o servicios implica un gasto que en algunas veces no se pueden solventar, en el caso de adultos mayores la situación se puede complicar ya que algunos no cuentan con pensión o la misma no es suficientes para sustentar los gastos, por consiguiente, buscan opciones para obtener ingresos ya puede ser la venta de los bienes o conseguir un trabajo. En caso de venta de bienes se puede suscitar que los valores de este se agoten, debido a una falta de planificación, implicando, la pérdida de su vivienda y dinero, provocando consecuentemente buscar un espacio para vivir, si tienen la suerte sus hijos se harán cargo de ello de lo contrario la última opción sería acudir a un asilo.

Junto a esto se debe considerar otros factores como la disminución de natalidad y el aumento de la esperanza de vida es un problema creciente en las sociedades actuales, por ello es relevante atender el tema.

“El aumento de la longevidad y las expectativas de que las ayudas y pensiones públicas no puedan mantener una evolución ascendente, o, al menos, permitan garantizar un nivel de vida, determina la necesidad de buscar nuevas fuentes de ingresos” (Castro, 2019).

La población accede al derecho de seguridad social por los diversos beneficios que ofrece como el acceso a la salud, la obtención de una jubilación por vejez, entre otros. En la actualidad y en el futuro, el sistema de pensiones no se podrá mantener ya que cada vez habrá más personas jubiladas y el sector joven que se afilia a esta será menor, por lo que cubrir las pensiones jubilares será un problema social al que el Estado debe dar solución.

Alternativas financieras como la hipoteca inversa contribuyen en ciertos casos afrontar el problema social relacionado con las pensiones y falta de recursos de las personas mayores que en su vida productiva se han hecho de bienes, pero que en la etapa adulta no cuenta con liquidez para sustentar los gastos de su vida diaria y mantener una vida.

#### **4.17. Constitución de la Republica del Ecuador**

##### ***4.17.1. Derecho a la Seguridad Social***

El artículo 34 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que:

El derecho a la seguridad social es un derecho irrenunciable de todas las personas, y será deber y responsabilidad primordial del Estado. La seguridad social se regirá por los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiaridad, suficiencia, transparencia y participación, para la atención de las necesidades individuales y colectivas. (Constitución de la Republica del Ecuador del 2008, última reforma en 2021)

Por lo tanto, el Estado está encargado de brindar de forma obligatoria, bajo mandato constitucional, el acceso de las personas al seguro social, en especial teniendo en cuenta las personas pertenecientes a los grupos de atención prioritaria que debido a su situación se encuentran en situación de desventaja, así mismo se aborda el aspecto de “suficiente”, un derecho como la seguridad social debe brindar cobertura adecuada frente a las contingencias de la vida.

##### ***4.17.2. El acceso a servicios financieros***

El artículo 308 de la constitución ecuatoriana inciso 2 establece “el estado fomentará el acceso a los servicios financieros y a la democratización del crédito. Se prohíben las prácticas colusorias, el anatocismo y la usura” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, última reforma en 2021) se debe tener en cuenta las limitaciones para una persona de la tercera al solicitar un servicio financiero, como un crédito, dependerá de muchos factores como la edad

y los ingresos económicos, por lo que es necesario que los adultos mayores cuenten con opciones financieras especializadas que contemplen sus limitaciones, de tal manera que los adultos mayores sean un parte activa de la sociedad y así mismo pueda mejorar sus condiciones de vida.

Contar con servicios financiero que se adecuen a cada condición personal, evita que las personas accedan a servicios ilegales con intereses abusivos, causando un perjuicio a su patrimonio.

#### ***4.17.3. Los adultos mayores personas de atención prioritaria***

Los adultos mayores pertenecen al grupo de atención prioritaria de acuerdo Art. 36 de la constitución:

Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad (Constitución de la República del Ecuador, 2008, última reforma en 2021)

Se denomina grupos de atención prioritaria debido a la marginación y desventajas que pueden vivir en su vida diaria es por ello, que necesitan de una atención especializa, acciones estatales, para garantizar sus derechos ya que al encontrarse en una situación de desventaja con el resto de la población sus derechos se ven vulnerados, en este caso se determina en los ámbitos de; inclusión social es decir que el adulto mayor debe ser parte activa en la sociedad que seatomado en cuenta para las decisiones y por lo tanto no sufra exclusión o rechazo; en lo económico, el estado a través de políticas garantizara el derecho económico de las personas adultas para sustentar sus necesidades y que tengan una vida digna..

#### ***4.17.4. Derecho de autonomía e independencia***

Es menester, tratar el derecho de autonomía e independencia que puede otorgar la seguridad financiera, tal y como lo trata el artículo 38 numeral 3 de la constitución del Ecuador estableciendo que el Estado deberá “desarrollo de programas y políticas destinadas a fomentar su autonomía personal, disminuir su dependencia y conseguir su plena integración social” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, última reforma en 2021), contar con autonomía permite que una persona tome sus propias decisiones y así mismo, hacer frente a las posibles consecuencias de sus actos, por otra parte, la independencia permite a la persona, en este caso el adulto mayor, realizar actividades por su propia cuenta sin tener que consultar el consentimiento de un tercero, un factor económico puede influir sobre la autonomía y dependencia de este grupo de atención prioritaria.

#### **4.18. Instrumentos internacionales**

##### ***4.18.1. Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores***

##### **Igual reconocimiento como persona ante la ley**

El artículo 30 inciso quinto de la Convención Interamericana Sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores establece:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, los Estados Parte tomarán todas las medidas que sean pertinentes y efectivas para garantizar el derecho de la persona mayor, en igualdad de condiciones con las demás, a ser propietaria y heredar bienes, controlar sus propios asuntos económicos y tener acceso en igualdad de condiciones a préstamos bancarios, hipotecas y otras modalidades de crédito financiero, y velarán por que la persona mayor no sea privada de sus bienes de manera arbitraria. (Convención

Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores)

El control de los asuntos económicos, hace referencia a la decisión que tiene la persona, en este caso el adulto mayor, de administrar por su cuenta su capital, de tener decisión para invertir su capital en la forma que el más crea conveniente sin injerencias externas. Por otro lado, los adultos mayores no son sujetos de créditos, las entidades crediticias como cooperativas o bancos no establecen opciones especializadas para los adultos mayores para que estos puedan acceder a un crédito y esto sucede normalmente por su condición por lo que es necesario establecer otras modalidades de crédito que se ajusten a sus condiciones y necesidades de la población adulta mayor.

### **Derecho a la independencia y autonomía**

El artículo 7 de la Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores, de la cual el Estado ecuatoriano forma parte establece:

Los Estados Parte en la presente Convención reconocen el derecho de la persona mayor a tomar decisiones, a la definición de su plan de vida, a desarrollar una vida autónoma e independiente, conforme a sus tradiciones y creencias, en igualdad de condiciones y a disponer de mecanismos para poder ejercer sus derechos.

Los Estados Parte adoptarán programas, políticas o acciones para facilitar y promover el pleno goce de estos derechos por la persona mayor, propiciando su auto realización, el fortalecimiento de todas las familias, de sus lazos familiares y sociales, y de sus relaciones afectivas. (Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores)

El derecho de autonomía e independencia son dos cosas diferentes pero relacionadas entre sí, la autonomía hace referencia a la capacidad del adulto mayor de tomar sus propias

decisiones sin injerencias externas, el derecho de poder decidir y elegir sobre su vida, por otro lado la independencia es no depender de otra persona para realizar una actividad o tomar una decisión como suele ser común el tipo de dependencia económica, los adultos mayores al depender económicamente de un tercero no pueden obtener una libertad completa ya que sus decisiones estar subordinadas a este tercero.

Las decisiones de un adulto mayor se pueden ver influencias si este no cuenta con una economía estable, y se puede evidenciar en varios ámbitos por ejemplo no poder elegir sobre su forma de vivir ni su vivienda, el realizar ciertas actividades esto debido a estereotipos relacionados por la vejez, implantando limitaciones absurdas, siendo algunos enviados a ancianatos sin su consentimiento, el Estado deberá adoptar programas para garantizar la autonomía e independencia a este grupo etario a la medida de sus posibilidades.

#### **4.19. Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores**

##### **El derecho a la Seguridad Social**

El derecho a la seguridad es un derecho fundamental que brinda múltiples servicios, entre ellos, el de las pensiones jubilares que son un ingreso percibido por las personas de la tercera edad que se han afiliado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en su Art. 17 literal n) de la establece: “El Estado buscará garantizar de manera progresiva la seguridad económica de la población adulta mayor a través de pensiones contributivas y no contributivas para aquellos grupos de atención prioritaria que no han accedido a la seguridad social” (Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, 2019). La seguridad económica a las personas adultas mayores, considerando sus limitaciones, garantiza que este tenga una vida sin preocupaciones financieras gracias a ingresos estables producto de una pensión jubilar, además que le permite cubrir aquellos gastos básicos de su vida diaria.

El Estado tiene como deber garantizar el derecho de seguridad social a este grupo etario y para ello se implementan diversos programas como el seguro campesino para que más personas puedan acceder al derecho de seguridad social.

#### **4.20. Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I**

##### **El acceso al crédito**

Por otro lado, el artículo 3 numeral 10 del Código Orgánico Monetario y Financiero Libro 1 establece como uno de sus objetivos “Promover el acceso al crédito de personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes, madres solteras y otras personas pertenecientes a los grupos de atención prioritaria” (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I), los adultos mayores son parte del grupo de atención prioritaria, es decir, debido a su condición pueden encontrar dificultades al momento de adquirir un crédito, por ende, se pueden afectar otros derechos, debe haber inclusión financiera que les permita a este grupo acceder los servicios financieros, para promover el acceso al crédito en todas las etapas de vida estableciendo los debidos parámetros para favorecer que las entidades puedan ofrecer servicios especiales.

#### **4.21. Legislación comparada**

##### ***4.21.1. Legislación de España***

###### **Ley 41/2007**

###### **Definición de hipoteca inversa**

En la legislación española se define la hipoteca inversa como “el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante” (La Disposición Adicional 1ª de la Ley 41/2007, 2007).

La hipoteca inversa es un crédito donde una cantidad de dinero, basada en el valor de un bien inmueble, es otorgada a la persona que solicita la constitución de una hipoteca

inversa, este crédito es otorgado por parte de una entidad financiera, por defecto, el gravamen recae sobre el bien inmueble que es la vivienda habitual, esto con el fin de aprovechar el servicio, ya que le permitirá conservar el bien al solicitante mientras el mismo le genera una renta, bien inmueble que será conservado hasta el fallecimiento del solicitante.

### **Intervinientes**

#### **Solicitante (Deudor)**

De acuerdo a la Ley 41/2007 el apartado 1 literal a) establece quien podrá constituir una hipoteca inversa:

“el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.” (Ley 41/2007 apartado 1, 2007).

Este producto financiero conocido como hipoteca inversa es un servicio financiero especial dirigido a personas de la tercera edad, en el caso de España igual que en Ecuador se considerará que la persona es de tercera edad cuando esta haya cumplido los 65 años de edad, por ende, son estas personas las que podrán solicitar la constitución de una hipoteca inversa.

Por otro lado, también podrán constituir este servicio las personas que tengan un grado de discapacidad igual o superior al 33%, estas personas de acuerdo a nuestra Constitución ecuatoriana son grupos de atención prioritaria.

#### **Beneficiario**

Así mismo, se establece la figura del beneficiario que si bien no es el solicitante directo para a constitución de la hipoteca inversa es quien se beneficia de los pagos, una vez fallecido el solicitante principal, así lo establece el mismo apartado 1 en su literal c):

“Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios” (Ley 41/2007, 2007).

Los beneficios de la hipoteca inversa, no solo se limitan al pago de contraprestaciones al solicitante, sino también de un tercero llamado “beneficiario” quien percibirá los pagos mensuales producto de la hipoteca inversa una vez que el solicitante principal haya fallecido, para ello, se deberá tener en cuenta la edad del beneficiario ya que debe cumplir los requisitos de edad exigidos por ley.

### **Acreedor**

Las entidades financieras que otorgan la hipoteca financiera deberán estar autorizadas de acuerdo a lo que dispone el apartado 2 de la Ley 41/2007 “Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por establecimientos financieros de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España...”(Ley 41/2007, 2007), por lo tanto, se establece que no toda entidad financiera y entidades aseguradoras podrán otorgar este tipo de servicio y para ello deberán estar debidamente autorizada, cumplir con los requisitos para poder otorgar este tipo de servicio.

En Ecuador los bancos no ofrecen este producto, entre los productos que se ofertan a nivel nacional en Ecuador tenemos los más comunes como son los préstamos o los préstamos con la hipoteca tradicional. Por el momento en Ecuador no se cuenta con servicios financieros especiales dirigidos a los adultos mayores que les dé una alternativa de aprovechar su patrimonio inmobiliario. La hipoteca inversa es un producto pensado y dirigido especialmente para personas adultas mayores, para tener a oportunidad de acceder a un crédito.

### **Tipos de hipoteca inversa (Pagos)**

De acuerdo a la Ley 41/2007 apartado 1 literal b) se hará de la siguiente forma “que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas” (Ley 41/2007, 2007), el solicitante tiene la facultad de elegir las prestaciones económicas que más le convengan, así estas se podrán realizar en un solo pago, recibiendo todo el dinero en una sola compensación o de forma periódica, es decir recibir una mensualidad.

La hipoteca inversa periódica, se la puede denominar también hipoteca inversa vitalicia, implica que los pagos por parte de la entidad financiera se realizan de forma periódica hasta el fallecimiento del solicitante. Este tipo de hipoteca contribuye a que aquellos adultos mayores propietarios de bienes inmuebles generen un ingreso mensual parecido a una pensión o así mismo se puede emplear para complementar la pensión ya percibida.

La hipoteca inversa de importe único, permite recibir una cantidad fuerte de dinero en un solo pago, puede ser útil para aquellas situaciones imprevistas de la vida, así mismo, cabe destacar que se entregara el valor total de la vivienda, permitiendo realizar nuevos proyectos, porque la edad no es una limitante para ello, con la ventaja que caracteriza este servicio de conservación de la vivienda mientras el solicitante y los beneficiarios estén con vida.

### **Control y regulación**

El control de las entidades que ofrecen el servicio de hipoteca inversa de acuerdo al apartado 3 de la Ley 41/2007 “El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda” (Ley 41/2007, 2007). ahora bien hay que tener en cuenta que el Ministerio de Economía y Hacienda ya no se encuentra en funciones por lo que estas fueron asumida por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, así mismo la ley 41/2007 no ha sufrido ninguna reforma por lo que se deberá interpretar así.

Por otra parte, este producto se basa por un asesoramiento oportuno e independiente de las entidades que ofrecen el servicio de hipoteca inversa a los solicitantes, tal como se

manifiesta en el apartado 4 de la Ley 41/2007 “Deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto...” (Ley 41/2007, 2007) , el dar a conocer este tipo de productos puede ser un factor determinante para que un adulto mayor opte por este producto, por ello, la intervención de un asesor independiente es crucial, para que dé el paso, ya que este le hará notar tanto los benéficos o perjuicios de la constitución de una hipoteca inversa, de tal forma que acceda de forma voluntaria y en pleno conocimiento del producto.

### **Papel de los herederos con el fallecimiento del deudor hipotecario**

Si bien, los herederos no forman parte en si en la constitución de la hipoteca inversa, tendrán ciertos derechos o decisiones, una vez haya fallecido el solicitante.

Los herederos podrán mantener el bien al que se le ha constituido una hipoteca inversa si cubren los gastos de la misma, así lo estipula el apartado 5 de la Ley 41/2007 “Podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación” (Ley 41/2007, 2007). La hipoteca inversa les otorga decisión a los herederos con el fin de brindarles la oportunidad de conservar el bien, siempre que cubran la totalidad de la deuda contraída con la entidad prestamista con todo y sus intereses, cabe recalcar que la constitución de la hipoteca inversa es un acto entre vivos, por tanto, no se estaría afectando los derechos de los herederos y más bien con esta disposición se les da la oportunidad de decisión.

### **Cobro del préstamo**

La deuda solo podrá ser exigida con el fallecimiento del solicitante y el beneficiario así lo establece el apartado 1 literal c) de la Ley 41/2007 “que la deuda sólo sea exigible por el

acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios” (Ley 41/2007, 2007), por tanto, la entidad prestamista solo podrá tomar acciones contra el bien, en caso que los herederos no cancelen la deuda, solo cuando hayan fallecido tanto el solicitante como el beneficiario.

El cobro del préstamo se limita al bien gravado, por tanto, no afecta al patrimonio de los herederos y en caso de ser necesario se tendrá en cuenta los demás bienes de la persona que constituyó la hipoteca inversa. Por otro lado, se debe tomar en cuenta que en el remate del bien el remanente una vez saldada la deuda se otorgará a los herederos.

El bien inmueble al cual se le ha constituido una hipoteca inversa será la principal garantía para cubrir la misma, así lo establece el apartado 6 de la Ley 41/2007 “Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia” (Ley 41/2007, 2007), los herederos tendrán opciones, podrán cubrir los gastos de la hipoteca y conservar el bien inmueble hipotecado, si ese no fuese el caso, la entidad prestamista podrá tomar acciones solo hasta donde alcance los bienes del deudor hipotecario sin afectación al patrimonio de los herederos.

#### ***4.21.2. Legislación de Puerto Rico***

**Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011.**

##### **Definición de hipoteca inversa**

La “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas” en su artículo 2 literal a), define a la hipoteca inversa como:

Préstamo garantizado por el patrimonio neto acumulado de la propiedad inmueble que sirve de residencia principal, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses

hasta que el prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato. (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

Al igual que las legislaciones ya mencionadas, se utiliza el patrimonio acumulado en bienes par la constitución de una hipoteca inversa de especificando que sea la residencia principal, es decir, esto le permite al adulto mayor conservar la vivienda mientras genera ingresos de la misma, las cláusulas determinadas en el contrato determinaran las obligaciones y derechos de las partes.

### **Intervinientes**

Para que se produzca el contrato de hipoteca inversa la Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas de Puerto Rico debe haber tres partes de acuerdo al artículo 2 literales:

**b) “Institución financiera o prestamista”** – Cualquier banco o institución financiera prestamista, organizada u operando bajo las leyes de Puerto Rico, Estados Unidos o de cualquier estado o territorio de Estados Unidos o país extranjero que ofrezca y origine préstamos de hipoteca inversa. También incluye a cualquier cooperativa de ahorro y crédito operando bajo las leyes pertinentes, que ofrezca y origine préstamos de hipoteca inversa. (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

Las instituciones financieras son importantes para el desarrollo de un país y la cual ofrece variedad de servicios financieros, y en este caso va hacer la persona jurídica prestamista, es decir que va a otorgar un determinado capital en base a lo establecido al contrato de hipoteca inversa y el valor del bien inmueble. Así mismo, las instituciones financieras ofrecen este tipo de servicios con el fin de obtener un redito en base a los intereses generados por la prestación del capital.

c) **“Solicitante o prestatario”** – Cualquier persona natural de 62 años o más que tiene un interés individual o como parte de una sociedad legal de gananciales sobre la propiedad garantía de un préstamo de hipoteca inversa. (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

Por otro lado, se encuentra el solicitante o prestatario, que es el adulto mayor en este caso en la legislación de Puerto Rico se considera persona adulta mayor a la persona mayor de 62 años, por otra parte, se toma así mismo en cuenta si la propiedad conforma la sociedad de gananciales, por lo tanto, al momento de constituir una hipoteca inversa ambos serán beneficiados del préstamo hipotecario.

d) **“Consejero”** – Cualquier entidad debidamente autorizada por el Departamento de la Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés) o cualquier consejero individual debidamente acreditado por HUD para llevar a cabo la orientación requerida al solicitante de una hipoteca inversa. Deberá ser independiente a la institución financiera y estar libre de conflictos de interés. (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

Y finalmente el consejero, es una parte importante para evitar problemas en el futuro, un consejero debe ser una persona especializada en el tema, para brindar sus conocimientos y dar a conocer los beneficios o perjuicios de un servicio financiero, en este caso la hipoteca inversa, y ser una gran ayuda para que los adultos mayores conozcan del producto, así mismo, es importante que no haya conflictos de intereses un consejero debe ser independiente y no buscar el interés propio o de terceros.

### **Derecho a rescindir**

De la misma forma, se establece un plazo, en el cual el adulto mayor podrá meditar si prosigue con la constitución de una hipoteca inversa.

Artículo 7 Período de enfriamiento; derecho a rescindir literal a) El solicitante, una vez haya aceptado por escrito la oferta de la institución financiera para recibir el préstamo de hipoteca inversa, cuenta con un período de enfriamiento de siete (7) días de duración durante el cual no puede ser obligado a proceder con el préstamo ni se le puede exigir efectuar el cierre. (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

El periodo de enfriamiento es un tiempo de reflexión y meditación, una vez dados a conocer las ventajas y desventajas de la hipoteca inversa por parte del consejero, al adulto mayor se le da un tiempo de meditación para concretar el contrato o de lo contrario desistir del mismo, con ello, la voluntad del adulto mayor no se verá vulnerada, el cual es libre para tomar la decisión que mejor le convenga.

### **Derecho a la Información**

Una vez que se haya concretado el contrato de hipoteca inversa, la entidad financiera otorgara información anual al solicitante tal como lo establece el artículo 8 literal b)

Al final de cada año calendario y al momento de vencer el término del préstamo, el prestamista emitirá al prestatario, libre de costo, un estado de cuenta, el cual deberá estar disponible en los idiomas español e inglés, sobre la actividad de la hipoteca correspondiente a los doce (12) meses anteriores o al período transcurrido desde que se emitió el último estado de cuenta. El estado incluirá lo siguiente:

- El balance total pendiente al comienzo del período del estado de cuenta.
- Desembolsos de fondos al prestatario.
- La cantidad total de interés sumada al balance pendiente del préstamo.
- La cantidad de los impuestos sobre la propiedad, primas de seguro y

otros cargos pagados por el prestamista.

- Pagos realizados al prestamista.
- El balance total de la hipoteca pendiente hasta la fecha.
- El monto del remanente disponible al prestatario en los casos de hipotecas inversas en que los desembolsos se han retenido para pagarse en una o dos cantidades (Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, 2011)

Al final de cada año la entidad financiera otorgara información al solicitante sobre el estado de cuenta del prestatario, esta información se realiza de manera gratuita, y se basa en los pagos realizados hasta el momento y el saldo pendiente a favor del solicitante.

Se da a conocer al solicitante, el valor sobrante y lo abonado hasta el momento en cada año, esto también en caso de que fallezca el solicitante tengan conocimiento los herederos del remanente al que tendrán derecho en caso de haberlo.

La información anual también sirve para que los herederos tengan en cuenta la deuda hasta el momento, lo que los llevara a tomar más tarde con el fallecimiento del solicitante, la mejor decisión en relación al bien inmueble y la deuda generada hasta el momento.

#### ***4.21.3. Legislación de Canadá***

##### **Ley de Hipotecas**

Manitoba es una de las 10 provincias de Canadá que regula la hipoteca Inversa mediante la “Ley de Hipotecas” en el apartado III “Prestamos de Hipoteca Inversa”

##### **Definiciones**

##### **Hipoteca inversa**

La ley de hipotecas del Estado de Manitoba en la subsección (29) establece algunas definiciones, entre ella la de hipoteca inversa “un documento en virtud del cual una persona

concede una hipoteca, legal o equitativa, de bienes inmuebles como garantía de un préstamo de hipoteca inversa” (Ley de Hipotecas), la hipoteca en este caso se materializa mediante un documento, donde se da en garantía un bien inmueble a cambio de un préstamo.

La nota explicativa de la “Ley de hipotecas” también realiza una aclaración sobre la hipoteca inversa “un préstamo típico de hipoteca inversa sería un préstamo en el que no se requieren pagos hasta que el prestatario muera o venda la propiedad que se proporciona como garantía.” (nota explicativa de la Ley de Hipotecas), siguiendo el mismo lineamiento que en otras las legislaciones, la hipoteca inversa se caracteriza por ser un préstamo hipotecario en el cual su principal beneficio es conservar el bien inmueble mientras se esté con vida, pero así mismo, se establece que se podrá vender el bien con el fin de cancelar la deuda junto a sus intereses.

### **Prestatario**

En el caso de la legislación de Canadá a la persona adulta mayor solicitante del producto de hipoteca inversa se la conoce como:

“prestatario: Una persona que pide dinero prestado como parte de una hipoteca inversa y firma una hipoteca revertida como deudor hipotecario e incluye:

(a) una persona que solicita un préstamo de hipoteca inversa, y

(b) después de que se firme la hipoteca inversa, una persona que de vez en cuando obtenga el título bajo el prestatario original.” (Ley de Hipotecas, subsección 29).

En el caso de la legislación de Canadá, la persona de la tercera edad que constituye una hipoteca inversa se denomina “prestatario”, es la persona que va acudir a una entidad financiera para solicitar la constitución de una hipoteca inversa sobre el bien inmueble, así mismo, se establece la figura del beneficiario, aunque no este establecido como tal en la Ley,

es el encargado de tomar el título del prestatario original cuando este fallezca.

### **Prestamista**

En la misma subsección (29) se menciona el encargado de otorgar la hipoteca inversa:

"prestamista: significa un prestamista bajo un préstamo de hipoteca inversa" (Ley de Hipotecas). Las entidades financieras que otorguen este servicio se denominaran prestamistas y serán los encargados de abonar el pago, en este caso al prestatario o en su defecto al que tome el título de este.

### **Ministro**

Finalmente llama se menciona la figura del "ministro" el cual tendrá las siguientes funciones de acuerdo como lo establece la subsección (38)

- a) ampliar o restringir el significado de "préstamo de hipoteca inversa";
- b) prescribir, a los efectos de la subsección 33(1) la forma y el contenido de una declaración acusando recibo del formulario prescrito requerido por la subsección 33(2);
- c) prescribir la información que ha de facilitarse en virtud del párrafo 33 del artículo 2, y la forma y manera en que ha de proporcionarse;
- d) respecto de cualquier otro asunto que el ministro considere necesario o aconsejable para llevar a cabo los propósitos de esta Parte. (Ley de Hipotecas)

El "ministro" tiene la facultad de modificar el significado de "préstamo de hipoteca inversa", así mismo, está encargada de prescribir la forma y contenido del documento que contenga toda la información concerniente al préstamo de hipoteca inversa, documento que será entregado 7 días antes de cualquier préstamo claro, concediéndosele el llamado "tiempo de reflexión."

El "ministro" es una figura que establece la información referente de la hipoteca inversa

en el contrato y se encarga de precautelar que dicha información sea entregada de manera oportuna al solicitante, con el fin que esta analiza las ventajas y desventajas de la misma de tal forma que decida seguir con el proceso de constitución la hipoteca inversa.

### **Periodo de reflexión**

La subsección (33) de la “Ley de Hipotecas” establece:

En esta sección, "período de **reflexión**" significa el período de siete días que comienza el día siguiente al día en que toda persona con derecho a divulgación en relación con un préstamo hipotecario revertido ha firmado, ante una persona autorizada para tomar declaraciones juradas en virtud de la *Ley de pruebas de Manitoba*, una declaración en forma prescrita acusando recibo del formulario prescrito que se le proporcionará en virtud de la subsección (2). (Ley de Hipotecas)

El llamado periodo de reflexión, es un plazo determinado de tiempo de 7 días otorgado al prestatario con el fin de que este medite sobre el contrato de hipoteca inversa y de tal forma decidir si prosigue con el contrato o de lo contrario desiste del mismo, al otorgarse este tiempo, no se imputara sanción en contra del prestatario.

Dotar de un tiempo, permite al adulto mayor junto a su familia valorar la viabilidad de un servicio financiero, de modo que su voluntad sea en pleno conocimiento del producto.

### **Cobro del Préstamo**

Subsección 30(1): Un prestamista puede cobrar el pago de la deuda vencida y derivada de un préstamo hipotecario inverso solo contra el prestatario y solo mediante la ejecución hipotecaria de la propiedad hipotecada, de conformidad con una orden de venta de la propiedad hipotecada dada en virtud de la *Ley de bienes inmuebles* o de conformidad con una orden de un tribunal de jurisdicción competente. (Ley de hipotecas)

Resumiendo lo planteado, la venta del bien solo se puede hacer de conformidad a la “*Ley de bienes inmuebles*” o incluso bajo orden judicial, por lo tanto, el remate del bien inmueble se realizará sin inconvenientes de controversia con los herederos ya que fue un acto realizado en vida del prestatario, así mismo, el cobro de la deuda se ejecutará exclusivamente al prestatario, por lo tanto, el cobro de la deuda no se extenderá al patrimonio de los herederos.

La propiedad se podrá traspasar incluso antes del fallecimiento del prestatario, tramite realizado por este último, tal y como se establece:

“Subsección 30(2): Si se enajena un activo sujeto a una hipoteca inversa, incluso mediante venta, el pasivo total del prestatario derivado de la hipoteca inversa en el momento de la enajenación se limita al saldo adeudado en virtud del préstamo.” (Ley de hipotecas)

Dicho de otro modo, permite al prestatario vender la propiedad hipotecada y con lo percibido puede cubrir la deuda generada hasta el momento por motivo de la constitución de la hipoteca inversa.

La hipoteca inversa es un contrato voluntario en todo momento, si el solicitante decidiera la terminación del contrato, tiene la facultad de hacerlo siempre que cancele la deuda contraída hasta el momento.

## 5. Metodología

### 5.1. Materiales utilizados

En este punto se analizará los materiales que se emplearon para la realización del presente trabajo de investigación jurídica y que permitieron el desarrollo y dirección de la presente tesis de grado.

Son fuentes bibliográficas las siguientes:

Obras jurídicas de los Autores, Carlos Ducci Claro, Juan Larrea Holguín, Ignacio Galindo Garfias, entre otros. Leyes nacionales y extranjeras que van en concordancia a la temática, artículos científicos, obras científicas, diccionario de Guillermo Cabanellas, ensayos, revistas jurídicas, páginas web que se encuentran citadas en el presente trabajo y forman parte de la bibliografía.

Entre otros materiales se encuentran: laptop, cuaderno de apuntes, internet, impresora, hojas de papel bond, copias, anillados, empastes y teléfono celular.

### 5.2. Métodos

En la presente investigación se hará uso de los siguientes métodos:

**5.1.1 Método Científico:** El método científico sería el procedimiento mediante el cual podemos alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad, tratando de dar respuesta a las interrogantes acerca del orden de la naturaleza. Por tanto, es un método ligado a la ciencia y al conocimiento científico (Cruz citado por Barahona Tapia et al., 2023) mediante los datos obtenidos sobre las personas que cuentan con una pensión jubilataria en Ecuador se determinó que 7 de cada 10 adultos mayores no cuentan con una pensión y junto a esto se sumó el crecimiento de la población adulta mayor.

**5.2.1. Método Deductivo:** El método deductivo es un proceso lógico en el que se parte de una premisa general y se aplica la lógica para llegar a una conclusión específica. (Suárez, 2023). Partiendo de las estadísticas obtenidas se verifica de forma general que los adultos mayores en su mayoría, no cuentan con una pensión jubilar, por otro lado, un bajo índice de créditos otorgados a personas de la tercera edad.

**5.2.2. Método Analítico:** El método analítico implica, entonces, supuestos epistemológicos y metafísicos de acuerdo con los cuales el pensar sería incapaz de hacer de manera absoluta la realidad. (Herszenbaun, 2022), se ha empleado el método analítico para analizar cada cita, tanto en el marco conceptual, doctrinario, jurídico y derecho comparado, así mismo, utilizado para analizar e interpretar los resultados de encuestas y entrevistas.

**5.2.3. Método Exegético:** Opera como parte de la interpretación del derecho como una ciencia que su propia naturaleza asume una arista interpretativa que se vincula con la interpretación y aplicación de las normas e instituciones jurídicas, tanto sustantivas como adjetivas, así como el actuar de los organismos y operadores jurídicos. (Montenegro, 2023), se realizó una interpretación gramatical o literal de las disposiciones legales siendo estas normas dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano y de la misma forma normas de carácter internacional.

**5.2.4. Método Hermenéutico:** La hermenéutica provee una alternativa propia para la interpretación de los textos. La hermenéutica es, en sentido general, el estudio de la comprensión y de la interpretación, y en sentido particular, la tarea de interpretación de textos. (Quintana y Hermida, 2019), este método se utilizó, para realizar la respectiva interpretación de textos y revistas, como así mismo normas.

**5.2.5. Método Mayéutica:** Se La mayéutica como método ha permitido el desarrollo de estudios culturales y pedagógicos, y se aplica en educación; pero con otras definiciones y conceptos muy desligados de la filosofía. (Vela, 2019), se ha empleado para obtener la verdad aplicando varias interrogantes, en este caso, para conocer los servicios ofrecidos y otras cuestiones importantes para el desarrollo de investigación, por las entidades financieras, las preguntas realizadas contribuyen a la obtención de información, para ello, se tomó en cuenta la opinión de personas especializadas en el tema.

**5.2.6. Método Comparativo:** Incide en el conocimiento del Derecho comparado y en contrastar puntos de coincidencias y diferencias específicas entre las distintas posiciones jurídicas de los países de un mismo sistema jurídico, así como, conocer y comparar las principales categorías jurídicas de otros sistemas jurídicos, sus tradiciones, principios y modo de comprender por sus operadores el Derecho. (Montenegro, 2023), se comparó la norma que regula la figura de la hipoteca inversa en comparación con las normas de Ecuador que regulan figuras que permitan aprovechar el patrimonio inmobiliario.

**5.2.7. Método Estadístico:** Este método es tal vez por la naturaleza teórica del Derecho el método menos utilizado; sin embargo, en los últimos años a consecuencia del uso de la tecnología ha tomado gran importancia y se utiliza para la recopilación, organización y análisis de la información. (Montenegro, 2023), se recopiló información estadística sobre las personas que han accedido al derecho de seguridad social, el incremento de la población adulta y las instituciones financieras de segmento uno que existen Ecuador.

**5.2.8. Método Histórico:** Es parte del entendimiento de la evolución de Derecho como fenómeno histórico social en sus principales momentos y etapas subsecuentes desde la

perspectiva universal e individual, lo que lo convierte en un producto histórico cultural de naturaleza subjetiva, compleja, dinámica y mutable, con especial interrelación con la económica, la política y la ideológica, y con un trasfondo filosófico y moral muy marcado. (Montenegro, 2023), se describió el origen de la figura financiera de la hipoteca inversa y cuáles fueron los factores que hicieron viable este tipo de servicio.

### **5.3. Procedimientos y técnicas.**

**a. Técnicas de acopio teórico documental:** Que sirva para la recolección de todas las identificaciones posibles tales como: datos bibliográficos, fichas bibliográficas, fichas nemotécnicas.

**b. Técnicas de acopio empírico:** - **Encuesta:** consiste en la elaboración de un cuestionario con la finalidad de reunir datos sobre la problemática planteada. La encuesta se realizó a 30 profesionales del derecho en el libre ejercicio.

**Entrevista:** consiste en la comunicación e intercambio de ideas entre el entrevistador y el entrevistado sobre el tema planteado, para el presente trabajo se aplicó a cuatro personas perteneciente a entidades financieras y dos adultos mayores.

### **5.4. Esquema provisional del Informe de la Investigación.**

El informe de la investigación socio-jurídica propuesta seguirá el esquema previsto en el artículo 229 del Reglamento del Régimen Académico, en actual vigencia, y en concordancia con la Guía para la Escritura y Presentación del Informe del Trabajo de Integración Curricular, donde establecen que contendrá al menos los siguientes elementos: Título, Resumen en Castellano y Traducido al inglés; Introducción, Marco Teórico, Metodología; Resultados; Discusión; Conclusiones; Recomendaciones; Bibliografía; y, Anexos. Para el informe de investigación socio-jurídica se establece como esquema provisional:

## **5.5. Acopio teórico**

### **a) Marco Teórico:**

La vejez, adultos mayores en Ecuador, seguridad social, seguridad social en Ecuador, patrimonio, seguro general obligatorio, seguro voluntario, seguro campesino, patrimonio, figuras similares a la hipoteca inversa, compraventa, hipoteca tradicional, arrendamiento, inclusión financiera, implementación de la hipoteca inversa en el mundo, concepto y naturaleza de la hipoteca a inversa, origen de la hipoteca inversa, características de la hipoteca inversa, tipos de hipoteca inversa, hipoteca inversa de importe único, hipoteca inversa vitalicia, hipoteca inversa simple, sujetos que intervienen en la hipoteca inversa, ventajas y desventajas de la hipoteca inversa, fin social de la hipoteca inversa, derecho a la seguridad social, el acceso a servicios financieros, el adulto mayor persona de atención prioritaria, derecho de autonomía e independencia, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Código Orgánico Monetario y Financiero Libro I, legislación comparada.

### **b) Acopio empírico:**

- Presentación y análisis de los resultados de las encuestas.
- Presentación y análisis de los resultados de las entrevistas.
- Estudio de casos.
- Análisis de datos estadísticos.

### **c) Síntesis de la investigación jurídica:**

- Indicaciones de verificación de los objetivos.
- Contrastación de las hipótesis.
- Deducción de conclusiones

## 6. Resultados

### 6.1. Resultado de encuestas

Las encuestas se realizaron a 30 profesionales del derecho en libre ejercicio en la ciudad de Loja y cantón Catamayo, cuestionario formado de cinco preguntas, en los cuales se obtuvieron los siguientes resultados.

**En la tabla 1 se presentan los resultados de la pregunta 1:**

**Cree usted que la implementación de un producto financiero especializado como la hipoteca inversa, que consiste en; que una entidad financiera pone a disposición del adulto mayor un capital en un pago único o periódicos a cambio de utilizar la vivienda como garantía, ¿ayudaría a que este grupo vulnerable genere ingresos?**

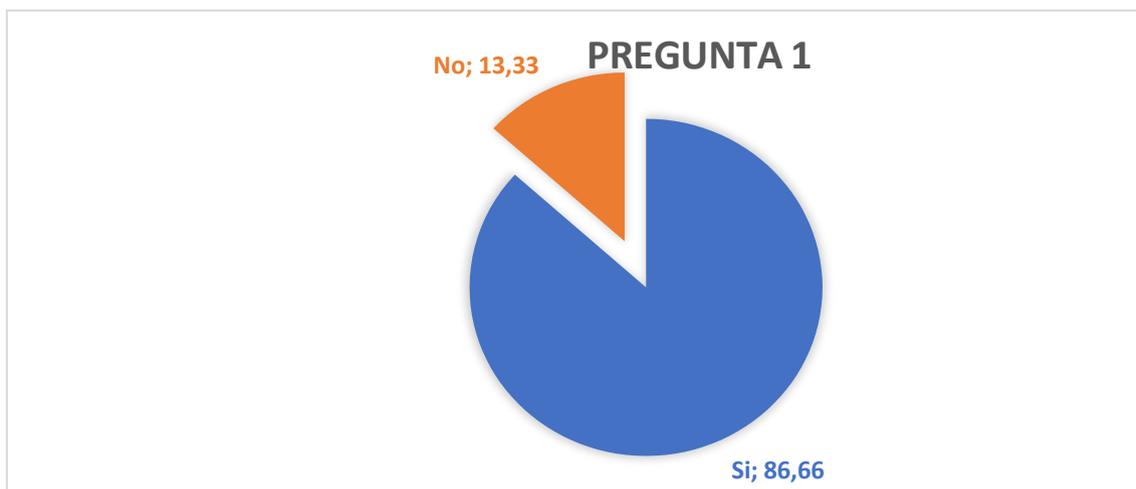
**Tabla 1**

Indicadores	Variables	Porcentajes
Si	26	86,66%
No	4	13,33%
Total	30	100%

**Nota:** encuesta aplicada a los profesionales del Derecho en la ciudad de Loja

**Fuente:** Trabajo de campo (Autor)

**Figura 1**



## **Interpretación**

En base a los resultados obtenidos en la primera pregunta, se observa que veintiséis

(26) profesionales del derecho, equivalentes al 86,66% total de los encuestados, señalaron que la hipoteca inversa si sería una herramienta financiera para que los adultos mayores generen ingresos en base a sus bienes.

Por otra parte, solo cuatro (4) encuestados, que corresponden al 13,33% manifiesta que la hipoteca inversa está dirigida para adultos mayores con un bien inmueble.

Debo manifestar que me encuentro de acuerdo con la respuesta de la mayoría, esta mayoría de encuestados manifiesta que debido a la condición o limitación de los adultos mayores no cuentan con opciones financieras que les permita generar ingresos y en especial ayudaría aquellos adultos mayores que no cuentan con una pensión jubilar, pero cuentan con una vivienda.

Sobre la minoría estoy de acuerdo en un aspecto, la hipoteca inversa es un producto financiero al que solo podrán acceder aquellos adultos mayores que cumplan los requisitos para este servicio, tales como la edad y el bien inmueble.

**En la tabla 2 se presentan los resultados de la pregunta 2:**

**¿Cree usted que los adultos mayores carecen de alternativas financieras dirigidas especialmente a ellos, las cuales les ayuden a llevar una vida digna, e independiente?**

**Tabla 2**

Indicadores	Variables	Porcentajes
<b>Si</b>	29	96,66%
<b>No</b>	1	3,33%
<b>Total</b>	30	100%

**Nota:** encuesta aplicada a los profesionales del Derecho en la ciudad de Loja

**Fuente:** Trabajo de campo (Autor)

**Figura 2**



### **Interpretación**

En base a los resultados obtenidos en la primera pregunta, se observa que veintinueve

(29) profesionales del derecho, equivalentes al 96,66% total de los encuestados, señalaron que los adultos mayores no cuentan con alternativas especializadas dirigidas a este grupo.

Por otra parte, algo que llama la atención es que solo 1 profesional del derecho equivalente al 3,33% total de los encuestados señala al préstamo quirografario como una opción para los adultos mayores.

En base a la segunda pregunta de la encuesta, debo manifestar que estoy de

acuerdo con la decisión de la mayoría, la cual manifestó que los adultos tienen muchas limitaciones para acceder a créditos ya que de acuerdo a su edad no son considerados sujetos de crédito por parte de las entidades financieras.

Con respecto a la minoría que solo es uno de los encuestados, que manifestó que los adultos mayores pueden acceder a el préstamo quirografario, debo hacer una aclaración, si bien, es una opción de crédito para los adultos mayores, hay que tomar en cuenta que este tipo de servicio es para aquellos adultos mayores que se encuentra afiliados al seguro social.

**En la tabla 3 se presentan los resultados de la pregunta 3:**

**¿Piensa usted que se debería establecer la necesidad de implementar y regular la hipoteca inversa con el fin de brindar seguridad financiera a los adultos mayores?**

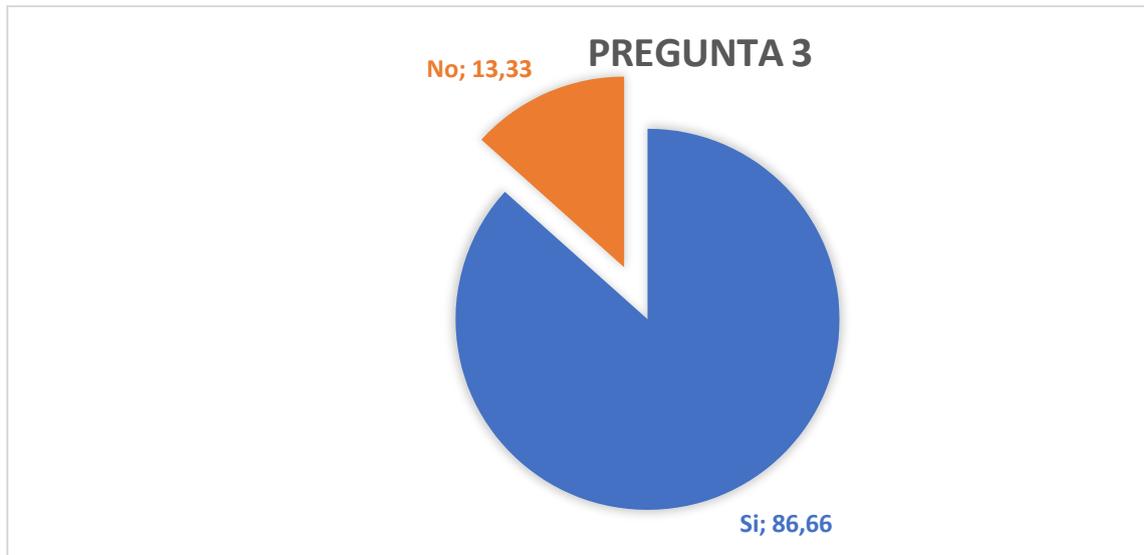
**Tabla 3.**

Indicadores	Variables	Porcentajes
<b>Si</b>	26	86,66%
<b>No</b>	4	13,33%
<b>Total</b>	17	100%

**Nota:** encuesta aplicada a los profesionales del Derecho en la ciudad de Loja

**Fuente:** Trabajo de campo (Autor)

**Figura 3.**



### **Interpretación**

En base a los resultados obtenidos en la tercera pregunta, se observa que veintiséis (26) profesionales del derecho, equivalentes al 86,66% del total de los encuestados, señalaron que la implementación y regulación de la hipoteca inversa sería una alternativa viable para que los adultos mayores generen ingresos.

Por otra parte, solo cuatro (4) encuestados, que corresponden al 13,33% manifiestan que no están de acuerdo y se debe tener en cuenta la herencia.

A partir de los resultados obtenidos, debo manifestar que estoy de acuerdo con la mayoría de encuestados, ya que se debe tener en cuenta que la mayoría de los adultos mayores no cuentan con una pensión jubilar por lo que brindar una alternativa como la hipoteca inversa les permitirá acceder a una pensión en base a él bien adquirido en la juventud.

Con respecto a lo manifestado por la minoría, debo manifestar que no estoy de acuerdo ya que la herencia no es una obligación, por lo que el adulto mayor mientras está en vida puede disponer libremente de su patrimonio y realizar los actos jurídicos que mejor le convengan.

En la tabla 4 se presentan los resultados de la pregunta 4

¿Considera usted que la normativa ecuatoriana establece operaciones financieras que permita generar ingresos mientras se conserva el bien?

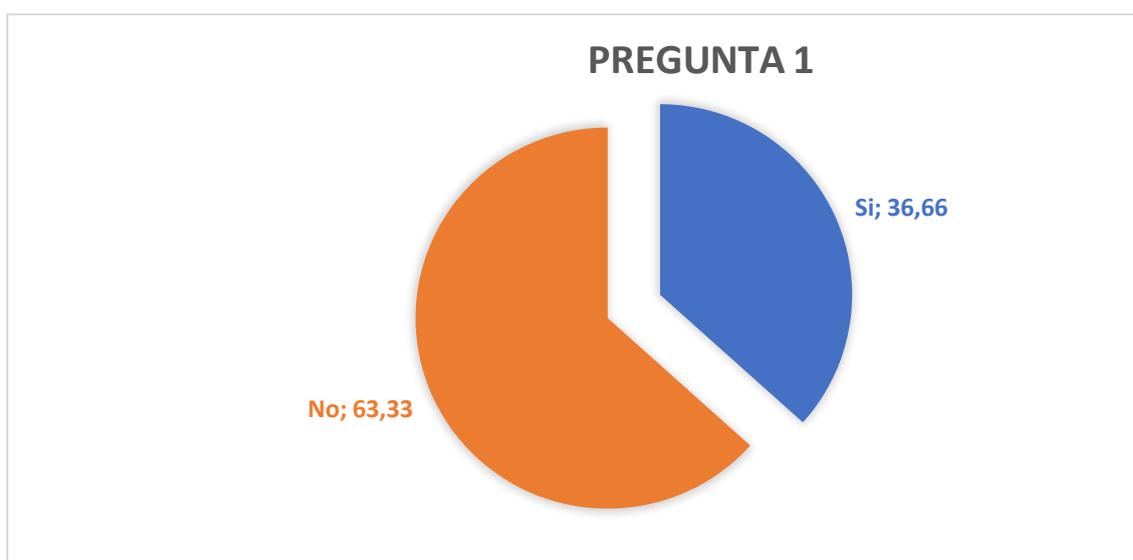
Tabla 4.

Indicadores	Variables	Porcentajes
Si	11	36,66%
No	19	63,33%
Total	30	100%

**Nota:** encuesta aplicada a los profesionales del Derecho en la ciudad de Loja

**Fuente:** Trabajo de campo (Autor)

Figura 4.



### Interpretación

En base a los resultados obtenidos en la primera pregunta, se observa que once (11) profesionales del derecho, equivalentes al 36,66% del total de los encuestados, señalaron que los adultos mayores si cuentan con opciones financieras, entre ellas manifiestan la anticresis, el comodato, el arrendamiento, la compraventa y la hipoteca

tradicional.

Por otra parte, diecinueve (19) de los encuestados que corresponden al 63,33% manifiestan que los adultos mayores no cuentan con opciones financieras que les permita generar ingresos mientras conservan el uso del bien, que por lo general es una casa de vivienda.

Se debe manifestar que no me encuentro de acuerdo con los entrevistados que determinan que si se cuenta con opciones financieras mientras se conserva el uso del bien.

Las figuras como el comodato y el arrendamiento no son un servicio financiero, por ende, no son ofrecidos por las entidades financieras, por otra parte, el contrato de anticresis se usa en la legislación Ecuatoriana como una figura para que el deudor ponga a disposición los frutos generados por un bien para cubrir la deuda, por lo que, los ingresos obtenidos serían para satisfacer una deuda, así mismo, se pierde la posesión del bien, por otra parte, manifiestan a la hipoteca tradicional, si bien el adulto mayor conserva la posesión se debe tener en cuenta que este debe contar con ingresos regulares para cubrir el pago de las mensualidades, de tal forma evitar que la entidad financiera pueda ejecutar acciones por falta de pago.

Por otra parte, debo manifestar que estoy de acuerdo con la mayoría ya que en Ecuador existen servicios financieros especializados dirigidos a los adultos mayores que les permita acceder a ellos de tal modo que les permita generar ingresos mientras conserva la posesión del bien, ingresos necesarios en vida del adulto mayor para solventar los gastos básicos y los imprevistos sobrevinientes por la vejez.

**En la tabla 5 se presentan los resultados de la pregunta 5**

**¿Está usted de acuerdo en sugerir la implementación de alternativas**

**financieras que permitan generar ingresos para mitigar el problema planteado?**

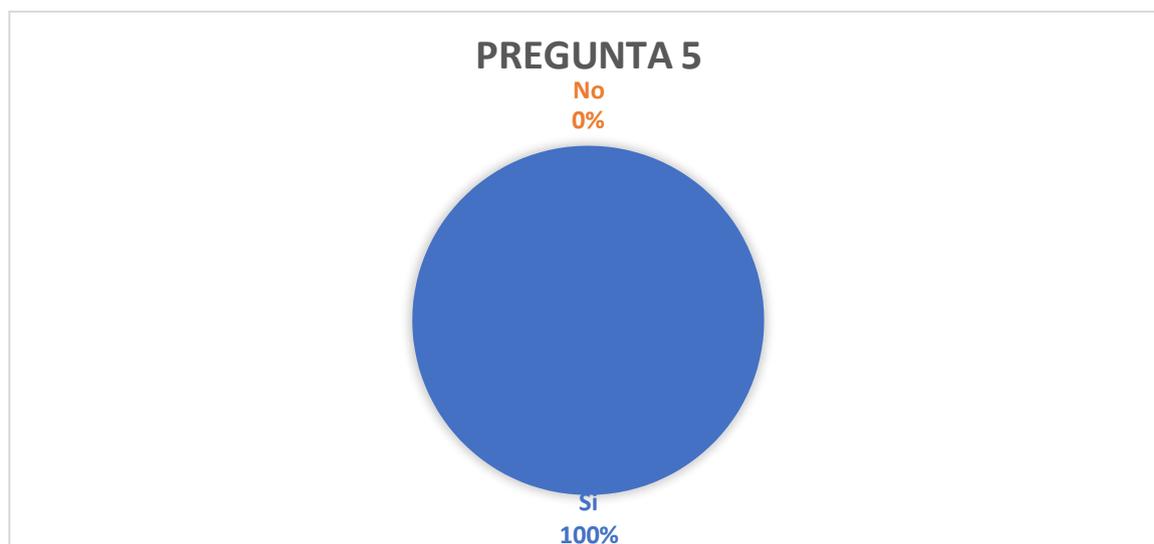
**Tabla 5**

Indicadores	Variables	Porcentajes
Si	30	100%
No	0	0%
<b>Total</b>	30	100%

**Nota:** encuesta aplicada a los profesionales del Derecho en la ciudad de Loja

**Fuente:** Trabajo de campo (Autor)

**Figura 5**



### **Interpretación**

En base a los resultados obtenidos en la quinta pregunta, se observa que treinta (30) profesionales del derecho, equivalentes al 100% del total de los encuestados, están de acuerdo en que se debe implementar alternativas financieras para los adultos mayores, ya que estos servicios se limitan a este grupo.

Por otra parte, cero (0) de los encuestados, que corresponden al 0% manifiestan que los adultos mayores no cuentan con opciones financieras especiales que le

permitan acceder a un crédito ya que este grupo etario no son sujetos de crédito.

Los resultados de la última pregunta de la encuesta son concluyentes, por lo que estoy de acuerdo con el 100% de los encuestados que establecen la necesidad de establecer alternativas financieras a los adultos mayores que les permita generar ingresos.

La hipoteca inversa es una de tantas alternativas que permitan la inclusión de los adultos mayores a acceder a servicios financieros, esto junto a la situación del IESS que no se encuentra en su mejor momento, ya que muchas personas no cuentan con una pensión y sumado a esto la población adulta en Ecuador sigue aumentando, por lo que hay que brindarles nuevas alternativas para que les permita seguir siendo activos económicamente y así mismo, les permita tener una mejor vida sin preocupaciones financieras.

## **6.2. Resultados de las entrevistas.**

Para desarrollar una adecuada investigación dentro del presente Trabajo de Integración Curricular se realizó dos diferentes entrevistas, la primera entrevista a abogados en libre ejercicio en el ámbito civil y a un gerente perteneciente a una entidad financiera, y la segunda entrevista dirigida a los adultos mayores.

### **Entrevista realizada a abogados en libre ejercicio y un gerente de una entidad financiera.**

Las entrevistas fueron realizadas a tres profesionales del derecho y un gerente, entre los cuales están; los tres primeros son profesionales del derecho del Cantón Catamayo, la cuarta persona entrevistada es un gerente de una entidad financiera, los resultados que arrojaron las entrevistas se revelan a continuación:

### **6.2.1. Primera entrevista**

#### **Primera pregunta:**

**¿Cree usted que los adultos mayores cuentan con alternativas financieras que les permita aprovechar el ahorro acumulado (bienes inmuebles)?**

**Primer entrevistada.** – Considero que no, los servicios financieros están dirigidos a personas con estabilidad financiera, personas activas económicamente menores de 70 años.

**Segundo entrevistada.** – Muy poco, debido a que son adultos mayores se limitan los servicios financieros para ellos.

**Tercer entrevistado.** – No, porque lamentablemente al tener una cierta edad, hablando netamente de las personas de la tercera edad, se les cierra los caminos para acciones comerciales.

**Cuarta entrevistada.** – Alternativas financieras los adultos mayores para aprovechar el ahorro si tienen, como por ejemplo se pone a disposición un servicio llamado plan de ahorro acumulado de su pensión, de sus ingresos o pensión pueden determinar X cantidad de dinero para un plazo establecido normalmente de un año y la Cooperativa se compromete a pagar un interés por ese ahorro generado en la institución, ahora, hablando netamente de aprovechamiento de bienes inmuebles no.

#### **Comentario del autor**

En la primera pregunta los entrevistados concuerdas en su totalidad que los adultos mayores no cuentan con alternativas financieras que les permita aprovechar sus bienes inmuebles, sin embargo, el cuarto entrevistado manifiesta que, si se ofrece otros tipos de servicio para aprovechar los activos mediante un plan de ahorro

acumulado en dinero.

Por otro lado, todos los entrevistados manifiestan que los servicios financieros a las personas de la tercera edad se limitan, estableciendo incluso una de las entrevistadas un rango de edad máximo de 70 años, ya que el seguro de desgravamen no aplicaría pasado de esa edad y por cuanto no podría realizar un crédito. Cabe mencionar, por lo tanto, que no se considera al adulto mayor como un sujeto de crédito y que no existen servicios financieros especiales implementados o regulados para grupos que les permita obtener ingresos en base al ahorro acumulado en bienes.

### **Segunda pregunta**

**¿Cree usted que la implementación de la hipoteca inversa tendría acogida por parte de los adultos mayores, con el fin de gozar de seguridad financiera en la última etapa de vida?**

**Primer entrevistado.** – No, debido al desconocimiento del producto financiero por parte de los adultos mayores, así mismo otro factor puede ser el arraigamiento a la herencia.

**Segunda entrevistada.** – a las instituciones financieras si les convendría, si estuviera regulado e implementado de forma que ofrezca beneficios tanto a los adultos mayores como a los bancos, así mismo, se debe tener en cuenta a los adultos mayores a quienes se puede brindar aún pueden ser parte económicamente activa en la sociedad.

**Tercer entrevistado.** – Considero que sí, ya que es una alternativa financiera a la cual podrían acceder las personas de la tercera edad, pero desde el punto de vista de una entidad financiera habría que evaluar parámetros como la depreciación de la casa.

**Cuarta entrevistada.** – En el caso de hipoteca inversa la figura no se mide la

capacidad de pago a quien voy a ofrecer ese financiamiento o renta mensual porque en eso consiste la hipoteca inversa, entonces, yo digo quizás las figuras que aplican las instituciones financieras en otros países ellos ya han de tener los mecanismos, herramientas y procesos necesarios para poder garantizar que ese dinero que se ha colocado a través de la modalidad de hipoteca inversa capital que va a retornar de la mejor manera a la institución.

### **Criterio del autor**

La segunda pregunta realizada a los entrevistados, basada en la acogida de la hipoteca inversa por parte de los adultos mayores, tres de ellos manifiestan que si tendría acogida manifestando que esta debe estar regulado de una forma adecuada para que las entidades financieras puedan ofrecer este servicio, criterio con el que estoy de acuerdo, la regulación correcta otorgaría beneficios tanto a la entidad financiera como a los adultos mayores.

Por otra parte, el primer entrevistado manifiesta algunos factores que pueden limitar el uso de este servicio, tales como, el desconocimiento del producto y el arraigamiento a la herencia. Debo manifestar que estoy de acuerdo en parte, ya que un producto nuevo de ser promocionado para que sea conocido por la población y sobre la herencia, deberá acogerse a las condiciones particulares de cada caso.

### **Tercera Pregunta**

**¿Considera usted que la hipoteca inversa es un servicio financiero adecuado para los adultos mayores considerando sus limitaciones?**

**Primer entrevistado.** – Sí, debido a la rentabilidad que le podría devengar a corto o mediano plazo para el adulto mayor, así mismo, se deberá tener en cuenta la segmentación en la que se encuentra la entidad que ofrezca el servicio.

**Segunda entrevistada.** – Pienso que sí, ya como he mencionado la mayor parte en nuestro medio son jubilados y a veces si requieren ese tipo de servicio para poder realizar cualquier actividad. Ya que en el caso de la hipoteca tradicional tenemos limitaciones y que pasado los 65 años ya solo aplica el 50% del seguro de desgravamen o en algunos casos ya no aplica, por lo que ya no tendría cobertura ese crédito por justamente la edad.

**Tercer entrevistado.** – Sí, debido a que para poder trabajar con el crédito hipotecario tradicional para adultos mayores quizás no, ya que actualmente, hablado desde el punto de vista de institución nosotros financiamos créditos hasta los 75 años de vida contado el tiempo del crédito, en ese sentido, si una persona tuviera 70 años de edad y quiere un crédito hipotecario para unos 10 años no podríamos financiar esta operación de crédito porque ya tiene 70 años y el seguro de desgravamen es hasta los 75 años, por lo que, la hipoteca inversa podría ser una alternativa más acorde a sus necesidades y condiciones.

**Cuarta entrevistada.** – Sí, debido a que los adultos mayores generalmente no son sujetos de crédito, por lo que, no cuentan con alternativas especiales que consideren sus condiciones, por ende, no podrán acceder a ellos.

#### **Comentario del autor**

Ante los comentarios ofrecidos por los encuestados, debo mencionar que estoy de acuerdo con ellos ya que no se cuenta con alternativas financieras especializadas para los adultos mayores, el principal factor limitante para que los adultos mayores, tal y como lo manifiestan los entrevistados es la edad, serian excluidos de realizar créditos, debido a que el seguro de desgravamen solo se puede otorgar hasta una cierta edad, por ende la hipoteca inversa al ser un servicio especial para adultos mayores, por

lo tanto la edad no será una limitante para realizar un crédito.

#### **Cuarta Pregunta**

**¿Está usted de acuerdo en sugerir la implementación de alternativas financieras que permitan generar ingresos a los adultos mayores?**

**Primera entrevistada.** – No, debido que la institución financiera le interesa recuperar los valores en menor tiempo y en el caso de la hipoteca inversa estos valores se podrían recuperar en un tiempo más largo, para poder otorgar este servicio es necesario que la institución financiera cuente con una liquidez estable, cuente con solides en el mercado y realizar estudios a las personas a la que va dirigida este producto.

**Segunda entrevista.** – Sí, sería excelente ya que sería una alternativa que se podría ofrecer a los adultos mayores. Pero para ello sería necesario la promoción, difundir por todos los medios necesarios este tipo de servicio para saber la acogida que se tiene, pero principalmente la difusión la considero un aspecto importante.

**Tercera entrevista.** – El tema de la hipoteca inversa puede ser una solución para los adultos mayores, en el sentido de implementar alternativas financieras, la sugerencia sería ya que actualmente las instituciones financieras más estamos enfocados en brindar servicios de calidad y tecnificarlos, nos hemos olvidado de la educación financiera, entonces, ese aspecto también es muy importante para tener una cultura de ahorro, hay personas que a veces que acaban su tiempo de vida laboral, se jubilan reciben su jubilación y lo que hacen a veces es invertir en negocios, adquirir bienes y resulta que después de ello hace que esos fondos que ellos disponían se terminen perdiendo.

**Cuarta entrevistada.** – El tema de la hipoteca inversa puede ser una solución

para los adultos mayores, en el sentido de implementar alternativas financieras, la sugerencia sería ya que actualmente las instituciones financieras más estamos enfocados en brindar servicios de calidad y tecnificarlos, nos hemos olvidado de la educación financiera, entonces, ese aspecto también es muy importante para tener una cultura de ahorro, hay personas que a veces que acaban su tiempo de vida laboral, se jubilan reciben su jubilación y lo que hacen a veces es invertir en negocios, adquirir bienes y resulta que después de ello hace que esos fondos que ellos disponían se terminen perdiendo.

### **Comentario del autor**

Debo manifestar que estoy de acuerdo con los dos entrevistados que están a favor de la implementación y regulación de alternativas financieras para los adultos mayores, como un medio para obtener ingresos debido a las limitaciones que tienen de acceder a un crédito, así mismo, concuerdo con incentivar la educación financiera, como factor importante para tener planificación al momento de invertir o utilizar un servicio financiero, por otro lado, la oposición que igualmente representa los dos restantes de los encuestados hace referencia a que los servicios financieros que actualmente no son especialmente dirigidos para los adultos mayores y que, así mismo, se debe tener en cuenta que el dinero invertido regrese en un periodo corto de tiempo, cabe mencionar que no estoy de acuerdo porque se está excluyendo a este grupo etario.

### **Quinta pregunta**

**¿Qué sugerencias daría usted para solucionar el problema planteado?**

**Primer entrevistada.** – La hipoteca inversa podría ser una alternativa para cubrir pensiones de aquellos adultos mayores que no estén afiliados, pero también se debe tener en cuenta ciertos factores para que una entidad pueda ofrecer este servicio

tal como es; una liquides estable, solides en el mercado, un portafolio consolidado y realizar un estudio específico sobre el estudio a las personas que iría dirigida la hipoteca inversa.

**Segunda entrevistada.** – Es importante que el Estado establezca las condiciones necesarias para que los trabajadores cuenten con el derecho de seguridad social, actualmente se cuenta con diversos seguros, como el seguro campesino, el voluntario, incluso el de las amasde casa, por otra parte, tenemos aquellas personas que por algún motivo no pudieron acceder a un seguro de pensiones, para ello sería necesario establecer otras opciones que les permita contar con una pensión.

**Tercer entrevistado.** – Considero que existen alternativas como los bonos, para aquellas personas que se encuentra en circunstancias de pobreza, les permite contar con ingresos mensuales, pero hay que tener en cuenta que no todos pueden acceder a este tipo de bonos, así mismo, considero que si hay la posibilidad de que se aproveche sus bienes, se debería tener en cuenta ello con el fin de tener una mejor vida.

**Cuarta entrevista.** – El reto principal de las instituciones financieras para ofrecer un servicio parecido a una pensión, pienso yo, es que deban contar con solides financiera y liquidez. Por otra parte, considero que es importante atender el problema de pensiones, las personas pueden dar uso a sus activos obtenidos en la juventud, estos se pueden usar para cubriren cierta parte el problema de pensiones además debemos considerar que la hipoteca que se ofrece en la cooperativa no es adecuada para los adultos mayores por lo que sería necesario implementar otras alternativas ya que, como ya se ha mencionado los créditos se limitan a personas mayores.

#### **Comentario del autor**

Con los resultados de la pregunta quinta, debo expresar mi respaldo, ya que

conuerdo con los entrevistados, los servicios financieros son limitados para este grupo etario por su condición, como así mismo, se debe tener en cuenta el problema de pensiones, estos dos factores se deben tener en cuenta, para la creación de alternativas financieras que se ajusten a las condiciones de un adulto mayor, y como una opción sería el aprovechamiento de los bienes obtenidos en la juventud ya que estos se pueden convertir en activos.

### **6.2.2. Segunda entrevista**

#### **Entrevista realizada a los adultos**

##### **mayores Primera pregunta**

**¿Piensa usted que se debería implementar servicios financieros, que le permita a los adultos mayores aprovechar la inversión efectuada en la juventud (Bienes inmuebles) con el fin de tener una mejor calidad de vida en la vejez?**

**Primer entrevistado.** – Si, estoy totalmente de acuerdo, por cuanto muchas de las veces el adulto mayor debe tener una atención prioritaria y con la edad suelen haber más enfermedades consecuentemente tiene mayores necesidades.

**Segundo entrevistado.** – si claro porque es necesario que todos tengamos una vida digna cuando ya llegemos a ser los adultos mayores.

##### **Comentario de autor**

Uno de los encuestados manifiesta que la vejez suele traer consigo enfermedades, por ello es necesario tener alternativas para generar ingresos que les ayude a solventar los gastos que pueden aquejar en la vejez. Además, manifiestan que el adulto mayor es una persona de atención prioritaria por ende es necesario la atención

especial por parte del Estado. Cabe acotar que la mayoría de personas adultas mayores no cuentan con una pensión jubilar, por ello es importante dar opciones a este grupo para que generen ingresos en base a sus bienes obtenidos gracias a su esfuerzo en la juventud.

### **Segunda pregunta**

**¿Cree usted que la constitución de una hipoteca inversa sobre un bien le puede ayudar a cubrir sus gastos, de tal forma que le permita tener una vida digna e independiente?**

**Primer entrevistado.** – sí, de acuerdo, por cuanto los bienes que he adquirido, creo yo, que debe de invertirlos en salud y hay casos en que los hijos no se acuerdan de los padres.

**Segundo entrevistado.** – sí, porque si no se hace algo en la juventud, que se esperarían en la vejez, por eso creo necesario contar con una institución financiera para que lo ayude a conseguir lo que uno desea.

### **Comentario de autor**

Los dos entrevistados están de acuerdo en dar uso a sus bienes inmuebles obtenidos en juventud debido a dos factores, el primero es la inversión en la salud, como ya se ha repetido en varias ocasiones, es un aspecto importante para ellos, teniendo conciencia que la etapa de la vejez se puede ver presentada por afecciones patológicas imprevistas que demandarían un gasto para ser atendidas y tratadas.

Otro punto importante que da a conocer uno de los entrevistados, es el descuido y abandono por parte de los hijos que en muchas ocasiones no se preocupan por sus padres, estableciendo que para estos casos sería una gran ayuda un servicio

financiero como la hipotecainversa.

La juventud debe ser una etapa de provecho, ya que es una etapa donde usualmente se es más activo económicamente, quienes supieron aprovechar su juventud no tendrán que preocuparse en su vejez, algunos de ellos tendrán la oportunidad de afiliarse al sistema de pensiones y otros no. Así mismo, hay que considerar otros factores como la migración donde muchas personas migran para después construir sus viviendas en el Ecuador, algunos de ellos accederán al sistema de pensiones donde se encuentra y otros no.

### **Tercera pregunta.**

**¿Conoce usted de alternativas financieras especializadas para adultos mayores ofrecidas por bancos y cooperativas?**

**Primer entrevistado.** -Si se deberían ofrecer alternativas financieras a los adultos mayores, ya que muchas de las veces no tienen quien vea por ellos y así mismo no pueden acceder a los créditos.

**Segundo entrevistado.** – No conozco alternativas financieras para los adultos mayores.

### **Comentario de autor**

Los dos entrevistados concuerdan en que no se ofrecen alternativas financieras especializadas para los adultos mayores, esta respuesta concuerda con lo manifestado en la primera entrevista, ya que los entrevistados manifestaron que es muy difícil otorgar créditos a los adultos mayores por su condición, estableciendo incluso un límite de edad.

Al hablar de servicios financieros, me parece importante hablar de los préstamos quirografarios, los cuales tienen 100% de seguro de desgravamen, sin duda

una gran ayuda, pero hay que tomar en cuenta que a este tipo de créditos solo podrán acceder las personas jubiladas, teniendo en cuenta en base a las investigaciones realizadas, que el número de adultos mayores con pensión es de tres de cada diez, la gran mayoría no podrá acceder a este tipo de crédito, por ello, es importante implementar alternativas financieras para los adultos mayores, para que tengan más opciones al llegar a esa etapa de vida.

#### **Cuarta pregunta**

##### **¿Qué sugerencias daría usted para solucionar el problema planteado?**

**Primer entrevistado.** - Es necesario buscar las alternativas y las más adecuadas para poder en parte solucionar el problema de los adultos mayores y como en todo caso con estas medidas alternativas, si se llegare a dar en lo posterior, que sean los herederos quienes cubran la deuda o sino consecuentemente, puede darse un remate del bien.

**Segundo entrevistado.** – Bueno hay dos cosas esenciales, cuando uno es joven puede trabajar, pero sino no se está afiliado a un seguro ya sea voluntario o general es difícil para que en la vejez uno pueda vivir dignamente.

#### **Comentario de autor**

Los dos entrevistados están de acuerdo con la implementación y regulación de alternativas financieras especiales para los adultos mayores que les permita generar ingresos para la vejez, y que los hijos en el caso de querer conservar el bien se hagan cargo de la deuda, de lo contrario, la entidad financiera prestamista realice las respectivas acciones para recuperar el capital invertido con todo y sus intereses.

Cabe destacar, que esta es una gran alternativa en especial para aquellos

adultos mayores que no cuentan con una pensión jubilar o sus ingresos no son estables, pero tienen bienes, por lo que a través de ellos podrán acceder a una pensión por medio de la constitución de una hipoteca inversa vitalicia, hay que hacer énfasis que este tipo de hipoteca inversa no es el único, de acuerdo a las investigaciones realizadas el tipo de hipoteca inversa puede variar en cada país, por lo que le podrá así mismo permitir al adulto mayor acceder a un crédito de manera que la edad no sea un impedimento.

### **6.3. Estudio de noticias**

#### ***6.3.1. Caso número uno, noticia***

##### **Datos referenciales**

**Título:** El Comercio

**Autor:** Diana Serrano

**Título:** 70% de adultos mayores en Ecuador no tiene pensión, según la Organización Internacional del Trabajo.

**Fecha:** 21 de octubre de 2021

#### **1. Contenido**

La Organización Internacional del Trabajo manifiesta que el acceso a la seguridad social es un desafío pendiente para los países de América Latina, pronunciándose sobre nuestro país “el desafío se vuelve más grande en países como Ecuador donde 7 de cada 10 personas mayores de 65 años no cuentan con una pensión.”

Por otra parte, se manifiesta otro posible problema social que puede incrementar más el problema como lo es el de cobertura social se agravará con el incremento de la población mayor. Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y

Censos (INEC), para el 2050 aumentará la esperanza de vida a 80,5 años y habrá más población adulta por la reducción de nacimientos.

## **2. Comentario del autor**

La seguridad es un derecho humano que desgraciadamente con el que no todos los ecuatorianos cuentan, las personas mayores que no cuentan con una pensión jubilar es alarmante, más de la mitad, diversos factores hacen que una persona no pueda realizar su afiliación en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Sumado a esto, hay que tener en cuenta el aumento de la esperanza de vida de las personas, y la reducción de nacimiento por lo que se tendrá una población mayormente envejecida, por ello, es importante que los adultos mayores cuenten con alternativas diferentes ya que no todos cuentan con una pensión, que les permita llevar la etapa de vejez de una mejor manera, sin preocupaciones económicas y esto se logra con ingresos estables y periódicos, que les permita sustentar sus gastos básicos, planificar, incluso que sean una parte activa de la sociedad.

### **6.3.2. Caso número dos, noticia**

#### **Datos referenciales**

**Título:** Primicias

**Autor:** Gabriela Coba

**Título:** El 30% de compradores de inmuebles tiene como meta la inversión

**Fecha:** 15 de abril de 2023

#### **1. Contenido**

En Ecuador, aproximadamente el 70% de personas que adquieren inmuebles lo hacen para residir ahí, sostiene la consultora de mercado MarketWatch.

En cambio, el 30% compra propiedades como inversión, lo que resulta “un porcentaje pequeño” para Gonzalo Rueda, gerente de la consultora. Esta conclusión la hizo durante un evento sobre el sector de la construcción organizado por la casa de valores Mercapital.

Aproximadamente 18.000 unidades nuevas se venden al año en el país. El 61% de los inmuebles se comercializa en Quito y Guayaquil, dice Rueda.

## **2. Comentario del autor**

La principal inversión de los ecuatorianos, refiriéndonos a bienes inmuebles, es sobre bienes para habitar, por lo tanto, un capital importante en su etapa activa se destinara a la adquisición de una vivienda, bien inmueble que en lo posterior podría convertirlo en un activo en caso de que por circunstancias sobrevinientes de la vida lo requiera, por lo tanto, contar con alternativas sobre la mayor inversión de los ecuatorianos ayudaría en lo posterior, en la etapa de vejez cuando las limitaciones físicas y sociales surgen, usar dichos recursos invertidos en una vivienda.

## **6.4. Datos estadísticos**

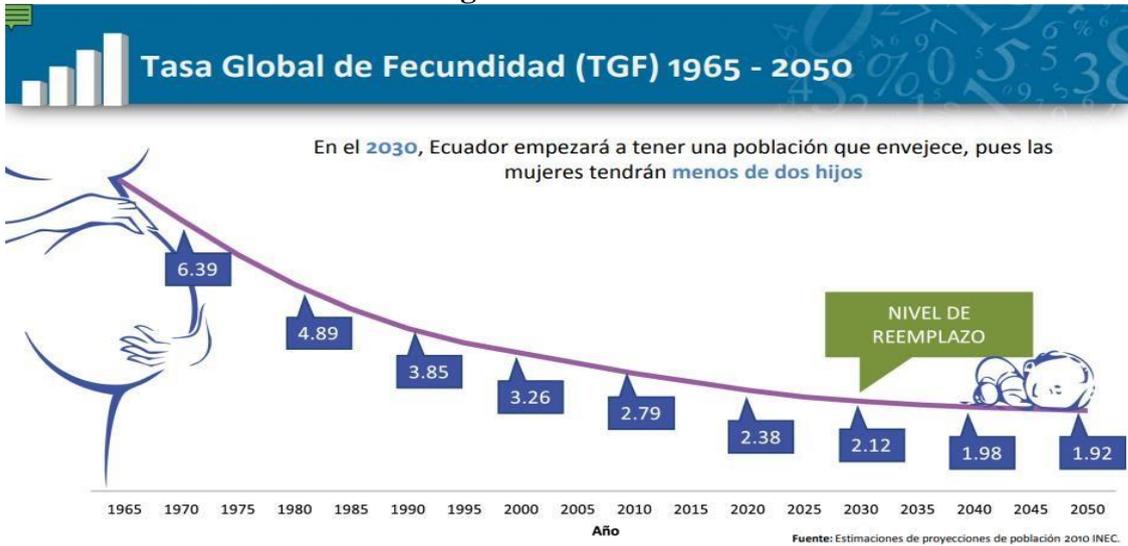
Para el desarrollo del presente Trabajo de Integración Curricular, así mismo, se ha obtenido información relevante para el tema, con datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y Censos y la información de Aval Buró para entender los cambios demográficos en los próximos años como así mismo los datos de los créditos obtenidos por los adultos mayores.

### ***6.4.1. La proyección de la población ¿Como crecerá la población en Ecuador?***

Figura Nro. 06



Figura Nro.07



Fuente: Estadísticas de proyecciones de población INEC

Autor: INEC

### Interpretación del autor

Con la información obtenida del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), las proyecciones de la población nacional están delimitadas a partir del año 2010 hasta el año 2050.

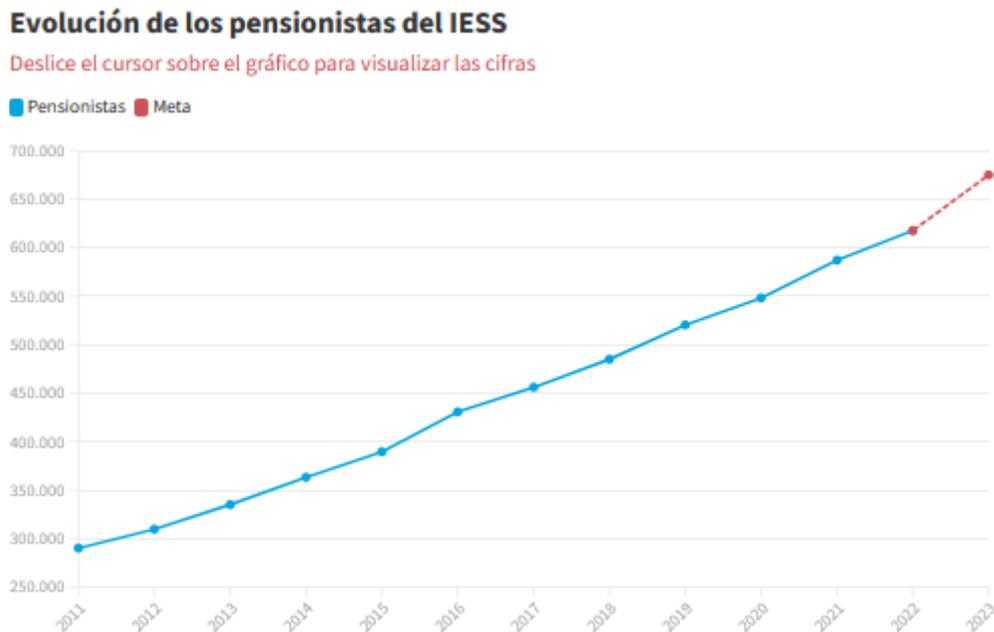
En la ilustración número uno se evidencia el aumento de la esperanza de vida en la población ecuatoriana, siendo la esperanza de vida en el 2010 los 75 años de edad y en el 2050 se proyecta una esperanza de vida de 80,5 años. Por otra parte, la segunda ilustración nos muestra que la tasa de nacimientos ira disminuyendo gradualmente, por

ende, Ecuador empezara a tener una población que envejece, pues las mujeres tendrán menos de dos hijos.

La esperanza de vida en Ecuador con el pasar de los años tendrá una población envejecida debido a la disminución de nacimientos, por lo tanto, la población mayor a los 65 años en el Ecuador denotará un porcentaje considerable, así mismo, hay que tener en cuenta que esta población suele ser considerada inactiva económicamente.

#### 6.4.2. Pensionistas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Figura Nro·8**



**Fuente:** Primicias - Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)

**Autor:** Mónica Orozco

#### **Interpretación del autor**

En base a los datos del Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censo, se puede apreciar que en diez años los pensionistas pasaron de 309.811 en el 2012 a 617.482 en

el 2022 por lo que esta cifra se mantiene en crecimiento constante. Con el aumento de pensionistas se deberá considerar que se tendrá que cubrir más pensiones y se debe tomar en cuenta también, factores como el aumento de la esperanza de vida para garantizar el derecho humano de seguridad social y en este caso específico el de las pensiones.

### 6.4.3. Nuevas operaciones financieras realizadas por edad y género

Figura Nro.09



**Fuente:** Información Aval Buró

**Autor:** La Asociación de Bancos Privados del Ecuador y AVAL Buró.

#### Interpretación del autor

Con la información recopilada de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, demuestran que las personas que más han accedido a un crédito en el mes de enero a junio son las personas de 26 a 35 años el cual representan el 26,67%, mientras que, el 4,65% de adultos mayores accedieron a un crédito en el mismo tiempo, demostrando un bajo porcentaje, en comparación al primero. El bajo nivel de acceso al crédito a las personas adultas mayores se debe a su condición, ya que las entidades

financieras establecen un cierto límite de edad, como ya lo he comprobado con la ayuda de las entrevistas.

#### 6.4.4. Entidades financieras del segmento 1

**Figura N°10**

Nro.	RUC	Razón Social	Segmento	Estado Jurídico
1	0190021769001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO LA MERCED LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
2	0190024733001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ERCO LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
3	0190087603001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ALFONSO JARAMILLO LEON CAJA	SEGMENTO 1	ACTIVA
4	0190115798001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
5	0190155722001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO JARDIN AZUAYO LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
6	0190158977001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CREA LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
7	0290003288001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO SAN JOSE LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
8	0390027923001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA BIBLIAN LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
9	0490001883001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PABLO MUÑOZ VEGA LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
10	0490002669001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO TULCAN LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
11	0590041920001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO 9 DE OCTUBRE LTDA	SEGMENTO 1	ACTIVA
12	0590052000001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA
13	0591711164001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO VIRGEN DEL CISNE	SEGMENTO 1	ACTIVA
14	0690045389001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO RIOBAMBA LTDA	SEGMENTO 1	ACTIVA
15	0691706710001	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FERNANDO DAQUILEMA LIMITADA	SEGMENTO 1	ACTIVA

**Fuente:** Catastro de entidades activas del SFPS al 5 de junio de 2023

**Autor:** Super Intendencia de Economía Popular y Solidaria

#### **Interpretación del autor**

En base a los datos de la Super Intendencia de Economía Popular y Solidaria, en Ecuador se encuentran cuarenta y siete Cooperativas en el segmento 1, de acuerdo a lo desarrollado en el marco teórico, son aquellas que cuentan con un activo superior a USD 80'000.000,00(ochenta millones de dólares de los Estados Unidos de América.)”, así mismo, cabe destacar que las cooperativas son entidades sin fines de lucro enfocadas en las necesidades de la comunidad y se encuentran distribuidas en todo el país, igual que en otros países pueden ofrecer servicios financieros especiales y debidamente regulados hacia los adultos mayores, que son una parte importante de la sociedad.

## **7. Discusión**

Una vez contrastada y analizada la información, y resultados obtenidos a lo largo de la investigación, por medio de las encuestas, entrevistas realizadas gracias a la metodología empleada, se abre paso a la discusión de la información recabada, donde verificare cada uno de los objetivos planteados.

### **7.1. Verificación de los objetivos**

La verificación de objetivos gira entorno a los objetivos planteados en el proyecto de integración curricular aprobado previamente, el mismo que consta de un objetivo general y tres objetivos específicos, mismos que procedo a verificar.

#### ***7.1.1. Objetivo General***

El objetivo general que se plantea a lo largo del Trabajo de Integración Curricular, es el siguiente:

**“Realizar un análisis conceptual, doctrinario y jurídico de la figura de la hipoteca inversa con enfoque a los adultos mayores”**

El objetivo general planteado a lo largo de la presente investigación, se verifica y se ve evidenciado a lo largo del desarrollo del marco teórico, donde se realizó un vasto análisis conceptual, doctrinario y jurídico en relación a la figura de la hipoteca como una opción financiera especializada para que los adultos mayores generen ingresos a partir de un bien inmueble. En lo referente al marco conceptual ha sido necesario analizar factores importantes relacionados con la hipoteca inversa, como lo es la vejez, la seguridad social, el patrimonio y la verificación de los resultados de la implementación de la hipoteca inversa en países como estados Unidos y Canadá. Ahora bien, dentro del marco doctrinario se analizó el carácter de “Inverso” de la hipoteca, esto con fin de comprender su funcionamiento y la utilidad que brinda a los

adultos mayores, así mismo, el origen de la misma en los países implementada, donde se determina que influyeron factores como el aumento de la población adulta mayor, la falta de pensiones jubilares y el aprovechamiento de los bienes inmuebles, por otro lado, se destaca los tipos de hipoteca inversa, cabe recalcar que son diferentes dependiendo de la regulación de cada país, siendo la más común la hipoteca vitalicia que se asemeja a una pensión jubilar, ya que el adulto mayor recibe un pago periódico en base al bien hipotecado, otro tipo de hipoteca inversa que llama la atención es la hipoteca de importe único, este tipo de crédito le permite acceder al adulto mayor del total del crédito en un solo pago, pudiendo después cancelar la deuda para levantar el gravamen sobre el bien, esto es importante ya que de acuerdo a los datos estadísticos manifestados con anterioridad los adultos mayores se pueden ver limitados al momento de acceder un crédito. Por otra parte, también se manifiesta los intervinientes en el contrato ya que son parte importante para que se lleve a cabo y finalmente se dan a conocer las ventajas y desventajas de la hipoteca inversa y su fin social. En el estudio jurídico analizamos aspectos establecidos en la constitución de la República del Ecuador, en donde he resaltado a los adultos como grupo de atención prioritaria y el aspecto referente a la democratización del crédito que tiene que ver con que más personas puedan acceder a un crédito en especial de aquellos que se encuentran en cierta situación de desventaja, así mismo, se analizó los tratados internacionales en específico la Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores donde se establece que toda persona mayor tiene derecho a la seguridad social, un derecho del que no gozan todos de acuerdo a la investigación realizada, por otra parte, se habla también del derecho del adulto mayor de controlar sus propios asuntos económicos y el acceso al crédito. Y finalmente es correspondido analizar y estudiar el derecho comparado en las

legislaciones donde se aplica la figura de la hipoteca inversa.

Cabe mencionar, que con el estudio de casos se pudo evidenciar que la problemática planteada es real llegando a ser latente en la sociedad. El crecimiento poblacional y sumado a ello que no todos poseen una pensión jubilar, por lo que se debe dar más opciones a los adultos mayores para poder acceder a una pensión, en este caso en base a un bien inmueble para una hipoteca inversa.

### ***7.1.2. Objetivos específicos.***

En el presente Trabajo de Integración Curricular, como lo mencionaba con anterioridad constan tres objetivos específicos, que se verifican a continuación:

#### **Primer objetivo específico**

**“Demostrar los beneficios potenciales que la hipoteca inversa puede ofrecer a los adultos mayores en términos de seguridad financiera.”**

Con referencia al primer objetivo planteado se verifica en el marco teórico la implementación de la hipoteca inversa en Estados Unidos y Canadá, siendo este último país recientemente donde más se utilizó este servicio, debido a la pandemia de Covid-19.

Además, como se ha señalado ya en el marco teórico se da a conocer las “ventajas y desventajas de la hipoteca inversa” en donde las ventajas de este producto son mayores que las desventajas, así mismo se da a conocer una posible solución a la desventaja que se puede producir.

Para reforzar este objetivo, también se enfoca en los datos obtenidos tanto de las encuestas como el de las dos diferentes entrevistas realizadas, puesto que, de acuerdo a los datos recolectados en la pregunta uno de la encuesta realizada a treinta

profesionales del derecho en libre ejercicio se indica que, el 86,66% de los encuestados señalan que la implementación y regulación de un servicio financiero como la hipoteca inversa garantizaría el acceso a ingresos económicos para aquellos adultos que poseen bienes, pero desgraciadamente no cuentan con una pensión para sustentar sus gastos diarios, de tal manera que el adulto mayor pueda contar con una opción financiera que se ajuste a sus condiciones y limitaciones.

Finalmente, se puede verificar el presente objetivo bajo la pregunta tres realizada en la primera entrevista a tres abogados en libre ejercicio y un gerente de una entidad financiera, ellos destacan que, si es una opción para que los adultos mayores cuenten con ingresos estables a mediano y largo plazo, de tal forma, que su vivienda se convierte en un activo, al mismo tiempo que pueden vivir en ella.

### **Segundo objetivo específico**

**“Analizar la norma internacional referente a la hipoteca inversa como alternativa para la obtención de ingresos económicos hacia los adultos mayores.”**

Referente al segundo objetivo, se puede constatar que en el marco teórico se analiza las normas que regulan la hipoteca inversa, en países como España, Canadá y Puerto Rico con el fin de entender parámetros importantes de este contrato. Se llega a establecer la definición de hipoteca inversa en cada país, los tipos de hipoteca inversa en los que se resalta principalmente la hipoteca inversa vitalicia ya que ha sido utilizada como una forma de obtener una pensión o como complemento de la ya percibida, dependiendo de las condiciones y necesidades de cada solicitante, por otra parte, también se abordó los intervinientes en el contrato de hipoteca inversa siendo los principales la entidad financiera y así mismo el solicitante que es una persona de la tercera edad, cabe recalcar que así mismo se hace necesario establecer en las

legislaciones ya mencionadas la figura de un consejero quien tiene el deber de dar a conocer al solicitante las ventajas y desventajas del servicio y finalmente el papel del heredero que en la legislación española se le da la opción de decidir sobre el bien gravado, pudiendo abonar la deuda para conservar el bien o de lo contrario dejar proceder a la entidad financiera para que proceda a rematar el bien para recuperar los valores juntos sus intereses.

### **Tercer objetivo específico**

**“Elaborar lineamientos propositivos o alternativas de solución referente a la implementación de la hipoteca inversa en la normativa ecuatoriana.”**

El ultimo objetivo específico se verifica con la ayuda de los datos obtenidos de la encuesta en la pregunta número tres y número cinco, además de las aportaciones conseguidas a través de las entrevistas en la pregunta cinco y así mismo de la segunda entrevista realizada a personas de la tercera edad.

De los datos obtenidos en la encuesta se encontró que el 100% de los encuestados, están de acuerdo en que se elabore una propuesta jurídica bajo un lineamiento propositivo en la legislación ecuatoriana sobre la implementación de alternativas financieras para los adultos mayores, así mismo, específicamente haciendo mención de la implementación de la hipoteca inversa en la normativa ecuatoriana un 86,66% de los encuestados está de acuerdo que se implemente este servicio financiero con el fin de que los adultos tengan una alternativa financiera para generar ingresos a partir de un bien inmueble.

Así mismo, en las entrevistas realizada los profesionales del derecho y una persona del área financiera y dos adultos mayores, se realizó la siguiente pregunta; ¿qué solución le daría a la problemática planteada? Donde los resultados de la primera

entrevista que, tomando en cuenta el beneficio que puede ofrecer la implementación y regulación de la hipoteca inversa, manifiestan que sería una gran opción para los adultos mayores ya que no hay una alternativa financiera similar y que por lo general este grupo etario no es sujeto de crédito, más bien, manifiestan que el verdadero reto lo tendría la entidad financiera ya que es un producto que les permite recuperar el capital y los intereses en un largo plazo, por ello, las entidades deberán tener solidez y liquidez financiera que les permita ofrecer este servicio, así mismo, uno de los entrevistados manifiestan que se debe considerar también en el caso que los herederos no estén dispuestos a cancelar la deuda por lo que propone para ello el trabajo en conjunto con una inmobiliaria.

Por lo tanto, los entrevistados están de acuerdo con la solución que se desea plantear, realizar una propuesta jurídica de implementación y regulación de la hipoteca inversa siempre y cuando se dé así mismo garantías a las instituciones financieras que oferten este servicio.

## **7.2. Contrastación de hipótesis**

Al planificar la presente investigación se estableció un supuesto científico social que podría o no verificarse y se lo redactó de la siguiente manera:

### **Hipótesis propuesta**

**“La falta de alternativas financieras dirigidas a los adultos mayores pueden ceñir su seguridad financiera y su calidad de vida.”**

Para la investigación del presente trabajo de integración curricular se ha formulado la mencionada hipótesis, cuya verificación se fundamenta a través de los resultados de aplicación de encuestas, entrevistas y datos estadísticos. En la pregunta número uno de la encuesta aplicada a varios profesionales del derecho: ¿Cree usted

que los adultos mayores carecen de alternativas dirigidas especialmente a ellos, las cuales les ayude a llevar una vida digna e independiente?, gracias a las encuestas se pudo comprobar mediante sus respuestas que los adultos mayores carecen de alternativas financieras especializadas a este grupo y ,así mismo, se ha demostrado mediante el estudio de noticias que mayor parte de este grupo no cuenta con una pensión por lo tanto no tendrían ingresos estables la mayoría de ellos, esto junto a la falta de alternativas que les permite generar un ingreso para satisfacer sus necesidades, tener una mejor vida y poder realizar actividades sin dependencia de terceros.

Así mismo, se pudo comprobar la hipótesis a través de las dos entrevistas realizadas, la primera entrevista dirigida a abogados en el libre ejercicio y personal especializado de entidades financieras, a los cuales se les planteo la siguiente pregunta: ¿Cree usted que los adultos mayores cuentan con alternativas financieras que les permita aprovechar el ahorro acumulado (Bienes inmuebles)? De los resultados de las entrevistas se ha verificado que no existen alternativas especializadas de financiamiento a los adultos mayores en especial que les ayude a generar ingresos a partir de sus bienes inmuebles, ya que estos no son sujetos de crédito y menos aún considerar una alternativa financiera que le permita generar ingresos periódicos a partir de los bienes inmuebles.

### **7.3. Fundamentación de los lineamientos propositivos.**

Los adultos mayores son un grupo de atención prioritaria los cuales igual que toda persona necesitan de ingresos económicos periódicos y estables para solventar sus gastos y necesidades, que por lo general se ven aumentados en esta etapa de la vida llamada vejez. Basado en los datos estadísticos del Instituto Nacional Ecuatoriano de Censos se entiende que cada vez son menos las personas afiliadas y más las personas jubiladas, así mismo, el 70% de adultos mayores no cuenta con una pensión jubilar y

no cuentan con alternativas financieras que les permita obtener una renta mensual.

Por otra parte, se debe considerar que en Ecuador en los próximos años tendrá una población mayormente envejecida debido al bajo porcentaje de nacimientos, por lo tanto, la población adulta denotará un porcentaje considerable, sumado a ello el sistema de pensiones del Ecuador no sigue el mismo ritmo como el crecimiento de la población adulta, por ello se considera necesario implementar nuevas alternativas que les permita a este grupo etario generar ingresos.

Se debe tener en cuenta que la seguridad social en el Ecuador es un derecho humano irrenunciable como se establece en la Constitución de la República del Ecuador, por ende, el Estado es el garante de este derecho, sin embargo, los datos estadísticos nos muestran una realidad diferente. Por otro lado, se debe tener en cuenta que la población ecuatoriana prioriza como inversión la adquisición de un bien inmueble para uso de vivienda, bien inmueble que se podría usar como un activo generador de ingresos, sin perder su propiedad mientras se esté con vida y con el fin de generar una renta en caso de no contar afiliado a seguro de pensiones o como complemento de esta.

Así mismo, de acuerdo al artículo 308 de la Constitución de la República del Ecuador que hace referencia a la democratización del crédito se debe tener en cuenta que el grupo prioritario de adultos mayores no cuentan con servicios financieros especiales que les permita acceder a un crédito, debido a las limitaciones de edad que traen este tipo de servicios.

La regulación e implementación de la hipoteca inversa se ha realizado en diferentes países, tal es el caso de Canadá, España, Reino Unido, Puerto Rico, la constitución de una hipoteca inversa le permite a su propietario obtener liquidez

mientras esta conserva su hogar, por otro lado, se debe tener en cuenta que esta figura no afecta al patrimonio de los herederos ya que para el cobro de la deuda contraída con la entidad financiera se limita al bien gravado y en el caso de ser necesario a los bienes de la herencia que ha dejado el solicitante, se debe hacer mención también que contar con seguridad financiera permite al adulto mayor tener autonomía e independencia ya que el generar ingresos económicos estables le permitirá no depender de terceros.

A su vez, se debe tener en cuenta que en la normativa ecuatoriana no se cuenta con servicios financieros especiales para adultos mayores, ya que estos no son sujetos de crédito, así mismo, no se cuentan con alternativas financieras que les permita aprovechar el ahorro acumulado en bienes inmuebles, frutos su arduo trabajo en la juventud, por ello, considero necesario la elaboración de un proyecto de Ley referido a la figura de la hipoteca inversa.

## 8. Conclusiones

Al llegar al final del presente trabajo de investigación y una vez revisada la literatura; aspectos conceptuales, doctrinarios, jurídicos, derecho comparado, así mismo, la interpretación y análisis de los resultados de campo: entrevistas y encuestas, el estudio de casos y datos estadísticos, la verificación de objetivos en la discusión de la presente investigación del trabajo de integración curricular, se ha llegado a determinar las siguientes conclusiones:

1. El número de afiliados del Ecuador no crece de igual forma que el número de pensionistas, dando como resultado que el aporte de más de 4 afiliados se utilice para cubrir una pensión jubilar.
2. La hipoteca inversa es un servicio financiero que se muestra como una alternativa para generar ingresos en países con crecimiento poblacional de personas adultas mayores y la poca afiliación al sistema de seguridad social.
3. La hipoteca inversa se muestra como un servicio especial para aquellos adultos mayores que poseen bienes y generar ingresos a partir de estos mientras se conserva el bien el cual le permite su uso mientras este con vida.
4. Los adultos mayores carecen de alternativas financieras que les permita aprovechar sus bienes adquiridos en la juventud con el fin de generar ingresos periódicos y estables por lo cual no pueden acceder a una seguridad financiera.
5. El Estado debe respaldar a las instituciones que ofrezcan el servicio financiero de hipoteca inversa, garantizando el cumplimiento de la deuda contraída por el solicitante.

## 9. Recomendaciones

1. Que la Asamblea Nacional del Ecuador considere la implementación y regulación de alternativas financieras especiales dirigidas a los adultos mayores, tal como lo es la hipoteca inversa, cuya figura permite aprovechar el ahorro acumulado en bienes con el fin de contar con una pensión y con la ventaja de permanecer con el uso de la vivienda hasta el último día de vida del solicitante.
2. Que el Estado en conjunto con las entidades financieras trabajen para establecer parámetros de garantía, haciendo que tanto el solicitante se beneficie al máximo del producto de hipoteca inversa y que la entidad financiera recupere el capital invertido.
3. Que el Estado desarrolle programas de educación financiera dirigidos a la población de diferentes edades, con el fin de que estos tengan una mejor planificación y gestión de los recursos permitiéndoles valorar y asumir los riesgos financieros y dándoles así mismo darles a conocer los diferentes servicios más adecuados según la edad de cada persona.
4. Que el Gobierno junto las entidades financieras impulsen y faciliten la adquisición de viviendas, por medio de créditos que se acoplen a la situación y condición de cada persona y así mismo la implementación de facilidades de pago, con el fin de que este bien inmueble en lo posterior se pueda convertir en un activo rentable por medio de la constitución de una hipoteca inversa.
5. Que el Estado además de impulsar la afiliación al derecho de seguridad social, debe brindar la libertad de que los adultos mayores cuenten con demás alternativas como lo es la hipoteca inversa y que esta sea dada a conocer de manera integral con sus ventajas y desventajas por personal especializa de forma que le permita escoger el tipo de hipoteca inversa que más se adecue a sus necesidades y condiciones.

## 10. Lineamiento propositivo

El presente lineamiento propositivo se sustenta jurídicamente en la Constitución de la República del Ecuador concretamente en el Art. 34 referente al derecho de seguridad social como derecho humano, el Art. 308 inciso segundo donde se menciona que el Estado fomentara el acceso a los servicios financieros. Por otra parte, el artículo 30 de la Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores establece que los adultos mayores controlarán sus asuntos económicos y tendrán el acceso a servicios financieros y otras modalidades de crédito.

La población adulta mayor es una parte importante de la sociedad que debe ser respetada e incluida en todos los aspectos de la misma, es así que una vez concluida la presente investigación, es menester mencionar factores importantes que evidencian la necesidad de regular la figura de la “Hipoteca Inversa” en una Ley especial, para ello, hay que tener en cuenta los factores que hacen viable la implementación de este tipo de producto financiero tales como; el incremento de la esperanza de vida, ya que la población adulta mayor denotara un porcentaje importante de la población en los próximos años; se debería tomar en cuenta el estado del sistema de pensiones, en la cual se reflejan datos preocupantes, ya que 7 de cada 10 adultos mayores no cuentan con una pensión jubilar.

De lo manifestado, se sugiere que la Asamblea Nacional Constituyente elabore un Proyecto de Ley especial donde se regule la figura de la “Hipoteca Inversa” la cual se entenderá como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda la habitual del solicitante y siempre que cumpliendo requisitos como:

- El solicitante y el beneficiario serán personas de 65 años de edad o superior.
- El préstamo de “Hipoteca Inversa” será otorgado mediante importes únicos o periódicos.

- El préstamo de “Hipoteca Inversa” solo podrá ser exigido por la entidad financiera acreedora una vez fallecido el solicitante y el beneficiario.
- Los créditos de hipoteca inversa solo podrán ser otorgados por entidades financieras acreditadas para brindar este tipo de servicio.

Así mismo, las entidades encargadas de regular el régimen de transparencia y comercialización serán la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Se debe tener en cuenta que las entidades financieras que ofrezca el servicio de “Hipoteca Inversa” deberán otorgar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes. En cuanto a los herederos tendrán la facultad de cancelar la deuda contraída por el solicitante, con el fin de conservar el bien hipotecado. En caso de que el deudor hipotecario transfiera el bien hipotecado, la entidad financiera podrá declarar el vencimiento anticipado del crédito, con el fin de percibir lo adeudado hasta el momento. Los contratos de “Hipoteca Inversa” gozaran de exenciones en pagos notariales entorno a su constitución, subrogación, novación, modificación y cancelación. En caso de que existe negativa por parte de los herederos de cancelar la deuda, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta los bienes que alcance la herencia. También se podrá constituir un contrato de “hipoteca Inversa” sobre los bienes que no sean la vivienda habitual del solicitante. Finalmente, al momento de aplicarse la figura de “Hipoteca Inversa se registrará como toda Ley.

## 11. Bibliografía

- Análisis comparativo entre cooperativas de ahorro y crédito y bancos en el Ecuador. Socialium, 159-184.
- Brito, J. m. (2020). Acerca de las bases conceptuales del patrimonio. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia* (14), 151-177.
- Barahona Tapia, L. I., Rosillo Abarca, L. V., Ayala Ayala, L. R., & Barcos Arias, I. F. (2023). APUNTES AL MÉTODO CIENTÍFICO EN EL SIGLO XXI DESDE UNA PERSPECTIVA JURÍDICA. *Bibliotecas. Anales de Investigación*, 19(19 (1) especial), 1 - 7.
- Brito, J. m. (2020). Acerca de las bases conceptuales del patrimonio. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia* (14), 151-177.
- Castro, I. D. (2019). Hipoteca inversa: una vía de financiación para la tercera edad. N°44 *PRIMAVERA* 2019, 74-76.
- Cañizares, B. (2019). Análisis para la Educación e Inclusión Financiera en Esmeraldas. *Revista Científica Hallazgos* 21, 293-305.
- Cedeño-Alcívar, L. L., & Bravo-Santana, V. P. (2020). LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS Y SU APOORTE AL SECTOR MICROEMPRESARIAL
- Contreras, M. (2018). Análisis de la sostenibilidad del sistema de pensiones ecuatoriano, periodo 2013-2025. Universidad Técnica Particular de Loja, Ecuador, 29-62.  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.22185/24487147.2018.96.14>
- Cuadros, F. J. (2019). La Hipoteca Inversa. Egiunea *REVISTA DEL COLEGIO NOTARIAL DEL PAÍS VASCO*, 18-23.
- Cárdenas Muñoz, J., Treviño Saldívar, E., Cuadrado Sánchez, G., & Ordóñez Parra, J. (2021).
- Constitución de la República del Ecuador, (2008, última reforma en 2021). Editorial Lexis. Código Orgánico Monetario Y Financiero, Libro I (2014, última reforma en 2022). Editorial
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (s.f). Diccionario panhispánico del español jurídico (Renta Vitalicia). Retrieved 23 de junio de 2023, from (Diccionario panhispánico del español jurídico. RAE.es: <https://dpej.rae.es/lema/renta-vitalicia>
- Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (s.f). Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (Definición de Contrato). Retrieved 24 de junio de 2023, from Diccionario Panhispánico del español Jurídico. RAE: <https://dpej.rae.es/lema/contrato>
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (s.f.). RAE. definición de compraventa: <https://dpej.rae.es/lema/compraventa>
- ECUATORIANO. *Revista Científica Multidisciplinaria Arbitrada YACHASUN*, 19- 44.
- El Comercio. (07 de noviembre de 2021). El 42% del déficit de viviendas está en Guayas, Manabí y Los Ríos. Ecuador.

El Comercio. (21 de octubre de 2021). 70% de adultos mayores en Ecuador no tiene pensión, según la OIT. El Comercio: <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/jubilacion-pension-adultos- mayores-seguridad.html>

El Universo. (01 de octubre de 2021). ¿Llegó a la tercera edad? Conozca los derechos de las personas de más de 65 años y los beneficios a los que pueden acceder en Ecuador.

El Universo. (2023). ¿Cuál es la mejor edad para comprar casa? Ecuador.

Fernández-Sancho, A. S. (13 de noviembre de 2020). LA NUEVA OPORTUNIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA. 162-207. Rev. Bolívar. de Derecho N.º 31.

Fundación Dialnet: <https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2021/dt2021-08.pdf> Rodríguez, N. (2018). Edad, Salud y Sociedad. Horizonte sanitario, vol. 17, 87- 88. Rodríguez-Carreño, A. C. (2021). Libro blanco de la hipoteca inversa. Optima

Galeano, J., García, M., & Gómez, N. (2021). Reflexiones sobre la pensión de vejez y protección integral a la vejez en Colombia. Revista CES Derecho. Vol. 12, No. 1, Vol. 12(No. 1), 126-153. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.21615/>

González, D., Zulma, S., & Reboiras, L. (marzo de 2021). Las dimensiones del envejecimiento y los derechos de las personas mayores en América latina y el caribe. Recopilación: Las dimensiones del envejecimiento y los derechos de las personas mayores en América latina y el caribe. Santiago de Chile, Chile: Cepal.

Gómez Jaramillo, E., García de Silvestre, A. K., & Hartmann Melo, M. C. (30 de diciembre de 2021). HIPOTECA INVERSA Y SEGURO DE RENTA VITALICIA INMOBILIARIA: OPCIONES PARA EL ADULTO MAYOR. HIPOTECA INVERSA Y SEGURO DE RENTA VITALICIA INMOBILIARIA: OPCIONES PARA EL ADULTO MAYOR, 48-69. Bogotá, Colombia.

Herszenbaun, M. (2022). Método analítico y la carencia de síntesis en “El conocer analítico” de la Ciencia de la lógica de Hegel. Revista de filosofía nuevo itinerario, 18((2)), 92 - 102. <https://doi.org/>: <https://doi.org/10.30972/nvt.1826199>

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (s.f.). Preguntas Frecuentes. Preguntas Frecuentes, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.: <https://www.iess.gob.ec/seguro- campesino-pf/>

LP La República. (20 de junio de 2020). La hipoteca inversa en Canadá tiene una cartera de US\$3.460 millones tras 30 años. Colombia.

López, A. E. (2021). La actualidad de la hipoteca inversa en México. Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica Universidad Autónoma de Puebla, México. (No. 28), 23-58.

Ley 41/2007, de 7 de diciembre de España “Ley de Hipotecas” de Canadá

Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas, Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011.

Ley Orgánica De Las Personas Adultas Mayores (2019). Editorial Lexis. Ley De Seguridad Social, (2001, última reforma en 2023). Editorial Lexis.

- Molina, J. C. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el contrato de compraventa de vivienda. *Sistema de Información Científica Redalyc*, 25 (49), 65-85. <https://doi.org/> <https://doi.org/10.18359/prole.5112>
- Molina, J. C. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el contrato de compraventa de vivienda. *Sistema de Información Científica Redalyc*, 25 (49), 65-85. <https://doi.org/> <https://doi.org/10.18359/prole.5112>
- Montenegro, I. M. (2023). Sobre los métodos de la investigación jurídica. *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política*, 14(1), 1 - 4. <https://doi.org/> <https://doi.org/10.7770/rchdcp-V14N1-art312>
- Moral, I. d. (2019). *ECONOMÍA DEL ENVEJECIMIENTO*. Instituto de Actuarios Españoles, 1-100.
- O. (2019). Seguridad social y sistema de pensiones en Ecuador: Logros y desafíos. *Revista de Ciencias Sociales (Ve)*, vol. Esp. 25, 312-336. <https://doi.org/><https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28065583020>
- OMS. (01 de octubre de 2022). Envejecimiento y Salud. Organización Mundial de la Salud: <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health>
- Primicias. (09 de mayo de 2023). Se reactivan los créditos y la compra de vivienda en Ecuador.
- Primicias. (15 de abril de 2023). El 30% de compradores de inmuebles tiene como meta la inversión.
- Primicias. (19 de febrero de 2023). IESS paga la jubilación más alta, pero ¿por cuánto tiempo? <https://www.youtube.com/watch?v=YXA5MmXQfec>
- Puente, M., Gavilánez, O., & Arias, I. (2021). *The Ecuadorian Journal of S.T.E.A.M.*, 1(1), 102–118. DOI 10.18502/espoch.v1i1.9552, Volume 1(Issue no. 1), 102-118. <https://doi.org/10.18502/espoch.v1i1.9552>
- Pérez, E., & Titelman, D. (2018). La inclusión financiera para la inserción productiva y el papel de la banca de desarrollo. CEPAL: [file:///C:/Users/Personal/Desktop/utilizados%20Marco/S1800568\\_es.pdf](file:///C:/Users/Personal/Desktop/utilizados%20Marco/S1800568_es.pdf)
- Quintana, L., & Hermida, J. (2019). La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica. *Revista de Psicología y Ciencias Afines*, 16(2), 73 - 80.
- Revista Científica y Arbitrada de Ciencias Sociales y Trabajo Social “Tejedora”, Vol. 4((Núm. 8)), 1-17.*
- Rivero, V. D. (agosto de 2021). *Los Retos de la Hipoteca Inversa (Documento de trabajo)*.
- Ron Amores, E., León Vega, L., Márquez Sánchez, F., & León, V. (2021). *MODELO ECONOMÉTRICO DE LOS GASTOS OPERATIVOS DE LA BANCA EN EL ECUADOR: PERIODO 2012 – 2019*. *Revista Científica ECOCIENCIA*, 80-99.
- Salcedo-Muñoz, V. E., Núñez-Guale, L. A., Valencia-Medrandá, J. A., & Morales, L.

Suárez, E. (9 de marzo de 2023). Experto universitario. Método inductivo y deductivo:  
<https://expertouniversitario.es/blog/metodo-inductivo-y-deductivo/>

Trujillo, E. (01 de febrero de 2020). Heredero; conomiapedia.com. Economiapedia.com:  
<https://economipedia.com/definiciones/heredero.html>

Vela, S. R. (2019). MÉTODO MAYÉUTICA Y CONSULTORÍAS FILOSÓFICAS EN EL SIGLO XXI. PHAINOMENON, 18(2), 141 - 154.  
<https://doi.org/http://doi.org/10.33539/phai.v18i2.1745>

Villón-Bernabé, M., & Galarza-Schoenfeld, A. (2021). ETAPA FINAL DE VIDA DEL ADULTO MAYOR QUE SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE ABANDONO.

## 12. Anexos

### Anexo 1: Cuestionario de encuestas y entrevistas.



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**

**CARRERA DE DERECHO**

**ENCUESTA PARA ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL**

**Estimado Abogado (a):**

Me encuentro desarrollando mi trabajo de integración curricular en la modalidad de tesis titulado: **“ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA – CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES”**. Por lo tanto, requiero de su criterio jurídico respecto a mi investigación. Le ruego se sirva contestar las siguientes interrogantes:

- 1. Cree usted que la implementación de un producto financiero especializado como la hipoteca inversa, que consiste en; que una entidad financiera pone a disposición del adulto mayor un capital en pago único o periódicos a cambio de utilizar la vivienda como garantía, ¿ayudaría a que este grupo vulnerable genere ingresos?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

- 2. ¿Cree usted que los adultos mayores carecen de alternativas financieras dirigidas especialmente a ellos, las cuales les ayuden a llevar una vida digna, e independiente?**

SI ( ) NO ( )

¿Porqué?

---

---

**3. ¿Piensa usted que se debería establecer la necesidad de implementar y regular la hipoteca inversa con el fin de brindar seguridad financiera a los adultos mayores?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

**4. ¿Considera usted que la Normativa ecuatoriana establece operaciones financieras que permita generar ingresos mientras se conserva el bien?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

**5. ¿Está usted de acuerdo en sugerir la implementación de alternativas financieras que permitan generar ingresos para mitigar el problema planteado?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

## Cuestionario de entrevistas

### Entrevista 1.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO ENTREVISTA

Estimado entrevistado (a):

Me encuentro desarrollando mi trabajo de integración curricular en la modalidad de tesis titulado: **“ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA – CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES”**. Por lo tanto, requiero de su criterio jurídico respecto a mi investigación. Le ruego se sirva contestar las siguientes interrogantes:

1. **¿Cree usted que los adultos mayores cuentan con alternativas financieras que les permita aprovechar en ahorro acumulado (bienes inmuebles)?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

2. **¿Cree usted que la implementación de la hipoteca inversa tendría acogida por parte de los adultos mayores, con el fin de gozar de seguridad financiera en la última etapa de vida?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

3. **¿Considera usted que la hipoteca inversa es un servicio financiero adecuado para los adultos mayores considerando sus limitaciones?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

---

**4. ¿Está usted de acuerdo en sugerir la implementación de alternativas financieras que permitan generar ingresos para mitigar el problema planteado?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

---

**5. ¿Qué sugerencias daría usted para solucionar el problema planteado?**

---

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**



**Entrevista 2**  
**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**  
**FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**  
**CARRERA DE DERECHO ENTREVISTA**

Estimado entrevistado (a):

Me encuentro desarrollando mi trabajo de integración curricular en la modalidad de tesis titulado: **“ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA – CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES”**. Por lo tanto, requiero de su criterio jurídico respecto a mi investigación. Le ruego se sirva contestar las siguientes interrogantes:

- 1. ¿Piensa usted que se debería implementar servicios financieros, que le permita a los adultos mayores aprovechar la inversión efectuada en la juventud (Bienes inmuebles) con el fin de tener una mejor calidad de vida en la vejez?**

SI ( ) NO ( )

---

---

- 2. ¿Cree usted que la constitución de una hipoteca inversa sobre un bien le puede ayudar a cubrir sus gastos, de tal forma que le permita tener una vida digna e independiente?**

SI ( ) NO ( )

---

---

- 3. ¿Conoce usted de alternativas financieras especializadas para adultos mayores ofrecidas por bancos y cooperativas?**

SI ( ) NO ( )

---

---

**4. ¿Qué sugerencias daría usted para solucionar el problema planteado?**

SI ( ) NO ( )

---

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

## Anexo 2: caso número 1, noticia

**Juega, Crece, Diviértete** [VER WEB](#)

Actualidad / **NEGOCIOS**

21 de octubre de 2021 17:13

# 70% de adultos mayores en Ecuador no tiene pensión, según la OIT

**Vive la experiencia Renault**

Bonos de hasta \$1000, Bonos de gasolina y más. Visítanos en nuestras agencias.

**Operar con sólo \$250 en acciones como AMZN te podría cambiar la vida**

sponsored by: maab.com

**ÚLTIMA HORA**

- 00:05 Turismo a la contaminación
- 00:05 Consecuencias de la Constitución del 2008
- 00:05 Yasunizate Ahora!
- 00:05 ¿Un Nuevo Sistema de Gobierno?

[VER MÁS](#)

## Anexo N-3 Caso número 2, noticia

# PRIMICIAS

EL PERIODISMO COMPROMETIDO

Martes, 29 de agosto de 2023

Home Lo Último Política **Elecciones 2023** Economía **Jugada** Sociedad El Chat Seguridad Firms Internacional **BOLETINES**
f < in t v @

Temas: [Daniel Noboa](#) [Luisa González](#) [Yasuní](#) BUSCAR AQUÍ 🔍

## El 30% de compradores de inmuebles tiene como meta la inversión

La demanda de inmuebles en Ecuador podría disminuir en 2023 debido a una serie de factores, como la inseguridad y la incertidumbre política.

**LO MÁS LEÍDO**

- 01 **Cinco carros "made in Ecuador", entre los más vendidos del país**
- 02 **IESS: Aumenta el monto que los afiliados retiran de sus fondos de reserva**

## Certificado de traducción del Resumen “Astract”

### Anexo 4: certificado de “Astract”



**THE CANADIAN  
HOUSE  
CENTER**  
INSTITUTO DE ENSEÑANZA DE INGLÉS

"Make today so awesome,  
yesterday gets jealous."

Loja, 21 de noviembre 2023

## CERTIFICADO DE TRADUCCIÓN

A quien corresponda,

Yo, José Geovanny Jiménez Balcázar, traductor oficial del The Canadian House Center, Instituto privado especializado en la enseñanza del inglés como lengua extranjera y centro de traducción autorizado y acreditado por el Consejo Nacional de la Judicatura del Ecuador bajo la licencia profesional número 12282677, certifico que el resumen de tesis "Análisis al Marco legal de la figura de la Hipoteca Inversa – con enfoque a los adultos Mayores", realizada por el Sr. Miguel Ángel Neira Balcázar, portador de la cédula de identidad ecuatoriana 2150486862, estudiante de la Universidad Nacional de Loja de la carrera de Derecho, ha sido traducido de buena fe del español al inglés en la institución antes mencionada, y es una traducción fiel y exacta del documento original según mi leal saber y entender.

El portador puede hacer uso de este certificado y del documento traducido para cualquier fin legal que considere oportuno.

  
Lic. José Geovanny Jiménez Balcázar  
**TRADUCTOR OFICIAL**  
**THE CANADIAN HOUSE CENTER**  
Email: [chcloja@gmail.com](mailto:chcloja@gmail.com)  
Tel: +593 (0)7 258 4334



# CHC

CHC MATUZ: Venezuela 11 - 77 w/ José María Peña y Av. Pío Jaramillo Alvarado  
CHC CENTRO: Miguel Suárez 14 - 35 entre Bulvar y Sucre  
2565257 (Chc Centro) - 2585485 (Chc Matuz)

[www.thecanadianhousecenter.com](http://www.thecanadianhousecenter.com)

#CHC Loja

121

## Oficio de designación del director del Trabajo de Integración Curricular.

### Anexo 5: Oficio de designación del director del Trabajo de Integración Curricular.



UNL  
Universidad  
Nacional  
de Loja

FACULTAD, JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA  
SECRETARÍA GENERAL

Presentada el día de hoy uno de junio de dos mil veintitrés, a las once horas con cincuenta y dos minutos. Lo certifica, la Secretaria Abogada de la Facultad Jurídica Social y Administrativa de la UNL.

ENA REGINA  
PELAEZ SORIA

Firmado digitalmente por  
ENA REGINA PELAEZ SORIA  
Fecha: 2023.06.02 09:37:59  
+05'00'

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc.  
**SECRETARIA ABOGADA DE LA  
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**

Loja, 01 de junio de 2023, a las 18H20. Atendiendo la petición que antecede, se designa a la Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc. Docente de la Carrera de Derecho de la Facultad Jurídica Social y Administrativa, para que emita el informe de **estructura, coherencia y pertinencia del proyecto** titulado "ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA - CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES" de autoría del Sr. MIGUEL ÁNGEL NEIRA BALCAZAR; designación efectuada conforme lo establecido en el Art. 225 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja vigente, que textualmente en su parte pertinente dice: "**Presentación del proyecto de investigación.- ..... Director de carrera o programa, quien designará un docente con conocimiento y/o experiencia sobre el tema ..... para que emita el informe de estructura, coherencia y pertinencia del proyecto. El informe será remitido al Director de carrera o programa dentro de los ocho días laborables, contados a partir de la recepción del proyecto...**"; NOTIFÍQUESE para que surta efecto legal.



MARIO ENRIQUE  
SANCHEZ ARMIJOS

Dr. Mario Enrique Sánchez Armijos, Mg. Sc.  
**DIRECTOR DE LA CARRERA DE DERECHO**

Loja, 01 de junio de 2023, a las 18H21. Notifiqué con el decreto que antecede a la Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc., para constancia suscriben:

GLADYS BEATRIZ  
REATEGUI CUEVA

Firmado digitalmente por GLADYS BEATRIZ  
REATEGUI CUEVA  
Fecha: 2023.06.02 09:38:09  
+05'00'

Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc.  
**ASESORA DEL PROYECTO**

ENA REGINA  
PELAEZ  
SORIA

Firmado digitalmente  
por ENA REGINA  
PELAEZ SORIA  
Fecha: 2023.06.02  
09:38:09 +05'00'

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc.  
**SECRETARIA ABOGADA**



NANCY NEIRA  
JARAMILLO

Elaborado por: Lic. Nancy, Mc Jaramillo

C.C. Sr. Miguel Ángel Neira Balcázar  
Expediente de Estudiante  
Archivo

**Informe de estructura y coherencia del Proyecto de Integración Curricular**  
**Anexo 6: Informe de estructura y coherencia del proyecto de tesis previo al título de**  
**abogado**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**  
**FACULTAD JURIDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**INFORME DE ESTRUCTURA Y COHERENCIA DE PROYECTO DE TESIS**  
**PREVIO AL TITULO DE ABOGADA**

**Señor**

**Dr. Mario Sánchez Armijos. Mg. Sc.**

**DIRECTOR DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA FACULTAD**  
**JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA UNIVERSIDAD**  
**NACIONAL DE LOJA.**

Ciudad. -

**De mi consideración:**

Dando cumplimiento a lo dispuesto por su Autoridad en la notificación de fecha 29 de mayo del 2023, a las 16h55, donde dispone que emita informe sobre la estructura y coherencia del proyecto de tesis titulado: **" ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES."**; presentado por el postulante señor **MIGUEL ÁNGEL NEIRA BALCAZAR**; y dando cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 226 del Reglamento de Régimen Académico UNL, 2021; y en armonía con la Guía para la Formulación del Proyecto de Investigación de Integración Curricular o Titulación; al respecto tengo a bien informarle lo siguiente:

1.- El trabajo versa sobre el Tema: **"ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES."**; luego de la revisión y análisis del tema se determina que constituye un problema jurídico trascendente que amerita ser tratado en un trabajo de tesis previa la obtención del Grado de Licenciado en Jurisprudencia y Título de Abogado.

Autor: **MIGUEL ÁNGEL NEIRA BALCAZAR.**

Docente Designado: Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva.Mg. Sc.

2.- En cuanto a la **Problemática**, Existe claridad en el objeto de estudio que será abordado en la ejecución del presente proyecto, el mismo que corresponde a una problemática de trascendencia jurídica e importancia académica, propias de una investigación jurídica de

tesis de pregrado, en la cual el postulante a través de un análisis doctrinario, jurídico y comparado presentará alternativas de solución al problema planteado, respecto a las personas que en el transcurso de su vida laboral ya sea en el país o que, debido a la situación, tuvieron que migrar, adquieren bienes inmuebles en algunos casos más de uno, para satisfacer ciertas necesidades como la vivienda o también para satisfacer algunos anhelos que puedan tener tales como fincas, lotes, departamentos, entre otros., o el caso de las personas que tiene grandes extensiones de tierra por herencia, esto se evidencia más en zonas rurales. Con la llegada de los años, propio del ciclo de la naturaleza, la disposición de poder seguir trabajando se vuelve imposible además de los cambios físicos, también se enfrentan a discriminación debido a su condición de adulto mayor, dando como resultado la imposibilidad de conseguir un trabajo que se ajuste a las condiciones que pueda requerir un adulto mayor. Si bien, se garantiza el derecho al trabajo a los mayores de 65 años, esto tampoco se aplica en la realidad. "Las propias estadísticas del MIES revelan que la tasa de empleo adecuado en este grupo etario es de 11,3 % y que el inadecuado llega al 86,2 %" (Zambrano, 2021). La vida laboral de las personas por lo general es la etapa de la juventud, que les permite adquirir bienes tales como casas y terrenos, con el pasar del tiempo, llega una etapa de vida que es la vejez, por lo que las personas ya no van poder realizar las mismas actividades laborales o lo hará de forma condicionada, algunas de estas personas contarán con una pensión de jubilación y otras no. Los bienes se muestran como una posibilidad de tener un ingreso para los gastos adicionales que pueda requerir una persona mayor, por lo general la primera opción es la venta del inmueble que si bien, dejaría una cuantiosa cantidad de dinero, se pierde la titularidad de la propiedad, otra opción sería la hipoteca tradicional no obstante, de mantener el inmueble se debe cancelar una cuota mensual para no perder el bien hipotecado, ante estos escenarios es importante que los adultos mayores tengan alternativas financieras reguladas para la elección de la más conveniente de acuerdo a su situación, que les permita llevar una vida cómoda, estar vivo no significa solo respirar sino disfrutar de la vida de una manera digna como recompensa a los años de trabajo. Hay que tomar en cuenta a las personas que no cuentan con ninguna pensión, sus ingresos serán nulos, complicando solventar gastos de alimentación y medicina requerida. Es importante regular alternativas para solventar dicha situación para que así los adultos mayores puedan tener ingresos económicos que les permita solventar los gastos diarios tales como vivienda, alimentación, salud, y que puedan llevar una vida cómoda sin preocupaciones de dinero. "La hipoteca inversa es un producto financiero consistente en intercambiar propiedades inmobiliarias por dinero sin perder la titularidad de éstas." (Pedrosa, 2020) El artículo 599 del Código Civil ecuatoriano establece "El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad". La hipoteca inversa nace como una alternativa, para que las personas adultas mayores, puedan tener ingresos a partir de sus bienes, pero así mismo conserven la propiedad del bien hasta el final de sus días. Es decir, el adulto mayor podrá constituir una hipoteca inversa en la que se establecería los términos y condiciones de esta tales como las modalidades de pago que más le convenga a adulto mayor; por lo tanto, lo que se propone realizar la postulante, se inscribe en el ámbito del Derecho Penitenciario.

3.- En la **Justificación**, precisa los fundamentos que le incitan a la realización de este proyecto de investigación y da la razón de su relevancia y actualidad, además de la factibilidad de hacerlo por la existencia de fuentes documentales, doctrinarias y bibliográficas.

4.- Los **Objetivos**: Se propone un objetivo general y tres objetivos específicos. El objetivo general guarda relación con el título presentado para la investigación; y, los específicos están orientados a lograr el desarrollo del objetivo general, por lo que considero están

perfectamente orientados. Mismos que con el desarrollo y ejecución de su trabajo de investigación lo llevará a verificarlos los objetivos propuestos e incluso la propuesta que pretende presentar.

5.- En cuanto a la **Metodología** constan expresamente determinados los métodos que va emplear en el proceso de investigación y las técnicas que a través de los instrumentos va aplicar para la recolección de su información de campo, determinando en forma explícita el proceso y su empleo para la obtención de la información jurídica doctrinaria, existiendo coherencia entre el orden científico del proyecto con la dimensión jurídica del problema planteado; de igual forma determina en forma correcta el universo y la muestra para la obtención de la información de campo que le permitirá comprobar sus objetivos y contrastar su hipótesis.

6.- En cuanto al **Marco Teórico**, la postulante presenta un Marco Teórico inicial relativo a la problemática planteada, aportando elementos de orden referencial, doctrinario, jurídico, y comparado, que le servirán como eje fundamental para la ejecución del mismo y que serán debidamente fundamentados de conformidad a las categorías de su título.

7.- **Cronograma:** Está adecuado a los plazos necesarios para el desarrollo del trabajo investigativo, pues en el presente caso se han planteado siete meses, hasta la sustentación y grado oral, que en mi opinión es razonable.

8.- **Presupuesto y Financiamiento:** Éste se ajusta a la realidad económica actual.

10. **Bibliografía:** Constituye un referente inicial importante, la cual necesariamente deberá ser incrementada en el desarrollo del proyecto.

#### 11.-PERTINENCIA.

Por las consideraciones antes anotadas en cumplimiento del Art. 225 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja 2021, me permito emitir **INFORME FAVORABLE DE LA ESTRUCTURA Y COHERENCIA DEL PROYECTO** sobre el proyecto de investigación "ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES". Presentado por la postulante: **MIGUEL ÁNGEL NEIRA BALCAZAR**, a favor de que se realice el trabajo de tesis de investigación jurídica previo a optar por el Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador.

Del Señor Director de la Carrera de Derecho, muy atentamente.

Loja, 5 de junio de 2023.

GLADYS BEATRIZ  
REATEGUI CUEVA

Señor Director de la Carrera de Derecho  
Universidad Nacional de Loja  
Carrera de Derecho  
Loja, 2023-06-05

Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva. Mg. Sc.  
**DOCENTE CARRERA DE DERECHO UNL**

**Certificado de aprobación por parte del director del Trabajo de Integración Curricular.**

**Anexo 7: Certificado de aprobación por parte del director.**



**UNL**

Universidad  
Nacional  
de Loja

**Sistema de Información Académico  
Administrativo y Financiero - SIAAF**

---

**CERTIFICADO DE CULMINACIÓN Y APROBACIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

Yo, **Reategui Cueva Gladys Beatriz**, director del Trabajo de Integración Curricular denominado **ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES**, perteneciente al estudiante **MIGUEL ANGEL NEIRA BALCAZAR**, con cédula de identidad N° **1150488862**. Certifico que luego de haber dirigido el **Trabajo de Integración Curricular** se encuentra concluido, aprobado y está en condiciones para ser presentado ante las instancias correspondientes.

Es lo que puedo certificar en honor a la verdad, a fin de que, de así considerarlo pertinente, el/la señor/a docente de la asignatura de **Integración Curricular**, proceda al registro del mismo en el Sistema de Gestión Académico como parte de los requisitos de acreditación de la Unidad de Integración Curricular del mencionado estudiante.

Loja, 22 de Agosto de 2023

**GLADYS BEATRIZ** Firmado digitalmente por GLADYS  
BEATRIZ REATEGUI CUEVA  
**REATEGUI CUEVA** Fecha: 2023.08.22 11:50:10 -05'00'

F) .....  
**DIRECTOR DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN  
CURRICULAR**

## Declaratoria de aptitud del Trabajo de Integración Curricular por parte de la Decana de la Facultad Jurídica, Social y Administrativa.

### Anexo 8: Declaratoria de aptitud de titulación.



UNL

Universidad  
Nacional  
de Loja

SECRETARIA GENERAL  
Facultad Jurídica Social Y  
Administrativa

INFORME Nro. UNL-FJSA-SG-2023-2086  
Loja, 14 de noviembre de 2023

Ph. D. Paulina Moncayo,  
**DECANA DE LA FACULTAD JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**  
Ciudad.-

De mi consideración:

En atención a la sumilla inserta "A informe de la Secretario Abogado", constante en la solicitud del **Sr. NEIRA BALCAZAR MIGUEL ANGEL**, de nacionalidad ecuatoriana con cédula N° **1150488862**, estudiante de la Carrera de Derecho me permito informar lo siguiente:

Luego de haber verificado que el postulante ha presentado la documentación establecida en el Art. 235 del Reglamento de Régimen Académico de la UNL, la misma que contiene los siguientes requisitos:

1. Récord académico que contiene: matrículas de los periodos académicos cursados y el detalle de las asignaturas cursadas y aprobadas con su respectiva calificación, equivalencias y número de horas/créditos.
2. Certificado de haber cumplido con el número de horas de prácticas pre profesionales: laborales y de vinculación con la sociedad, según corresponda.
3. Certificado de aprobación del Nivel de suficiencia B1
4. Certificado del director de trabajo de integración curricular o de titulación, de culminación y aprobación de la opción de titulación.
5. Certificado de Tesorería de no adeudar a la Institución.

Considero que es pertinente que su autoridad declare en **APTITUD** al **Sr. NEIRA BALCAZAR MIGUEL ANGEL**, con la finalidad de que continúe con los trámites correspondientes para su Título de **ABOGADO**.

Particular que pongo a su consideración, dejando a salvo su más ilustrado conocimiento.

Atentamente,

ENA REGINA  
PELAEZ  
SORIA

Formado digitalmente por  
ENA REGINA PELAEZ SORIA  
Fecha: 2023.11.14 12:46:22  
48760

Dra. Ena Peláez Soria, Mg.Sc.  
**SECRETARIA ABOGADA DE LA  
FACULTAD JURIDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.**

C.C. Expediente estudiantil  
Carrera de Derecho  
Secretaría General



**UNL**

Universidad  
Nacional  
de Loja

**SECRETARÍA GENERAL**  
Facultad Jurídica Social Y  
Administrativa

## DECLARATORIA DE APTITUD DE TITULACION.

Ph. D., Paulina Moncayo

**DECANA DE LA FACULTAD JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**

### RESUELVO:

Conocido el informe No. UNL-FJSA-SG-2023-2086 de 14 de noviembre de 2023, emitido por la Dra. Ena Peláez Soria, Mg. Sc., Secretario Abogado de la Facultad, en el que se establece que el **Sr. NEIRA BALCAZAR MIGUEL ANGEL**, de nacionalidad ecuatoriana, con cédula Nro. **1150488862**, ha cumplido con los requisitos establecidos en el Art. 235 del Reglamento de Régimen Académico de la UNL en vigencia; me permito resolver:

Declaro la **APTITUD DE TITULACION**, previo a la obtención del Título de **ABOGADO** en favor del **Sr. NEIRA BALCAZAR MIGUEL ANGEL**.

Notifíquese con la presente al interesado.

Loja, 14 de noviembre de 2023



ROBARIO PAULINA  
MONCAYO CUENCA

Paulina Moncayo, Ph. D.  
**DECANA DE LA FACULTAD JURIDICA,  
SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.**

C.C. **Miguel Ángel Neira Balcázar**  
Carrera de Derecho  
Secretaría General,  
Expediente estudiantil

## Oficio de designación del Tribunal del Trabajo de Integración Curricular.

### Anexo 9: Oficio de designación del Tribunal del Trabajo de Integración Curricular



Presentada el día de hoy uno de junio de dos mil veintitrés, a las once horas con cincuenta y dos minutos. Lo certifica, la Secretaria Abogada de la Facultad Jurídica Social y Administrativa de la UNL.

**ENA REGINA  
PELAEZ SORIA**

Firmado digitalmente por  
ENA REGINA PELAEZ SORIA  
Fecha: 2023.06.02 09:37:59  
+5'00'

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc  
**SECRETARIA ABOGADA DE LA  
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**

Loja, 01 de junio de 2023, a las 18H20. Atendiendo la petición que antecede, se designa a la Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc. Docente de la Carrera de Derecho de la Facultad Jurídica Social y Administrativa, para que emita el informe de **estructura, coherencia y pertinencia del proyecto** titulado "ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA - CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES" de autoría del Sr. MIGUEL ÁNGEL NEIRA BALCAZAR; designación efectuada conforme lo establecido en el Art. 225 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja vigente, que textualmente en su parte pertinente dice: "**Presentación del proyecto de investigación.- ..... Director de carrera o programa, quien designará un docente con conocimiento y/o experiencia sobre el tema ..... para que emita el informe de estructura, coherencia y pertinencia del proyecto. El informe será remitido al Director de carrera o programa dentro de los ocho días laborables, contados a partir de la recepción del proyecto...**"; NOTIFIQUESE para que surta efecto legal.



Dr. Mario Enrique Sánchez Armijos, Mg. Sc.  
**DIRECTOR DE LA CARRERA DE DERECHO**

Loja, 01 de junio de 2023, a las 18H21. Notifiqué con el decreto que antecede a la Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc., para constancia suscriben:

**GLADYS BEATRIZ  
REATEGUI CUEVA**

Firmado digitalmente por GLADYS BEATRIZ REATEGUI CUEVA  
Fecha: 2023.06.02 09:38:09  
+5'00'

Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva, Mg. Sc.  
**ASESORA DEL PROYECTO**

**ENA REGINA  
PELAEZ  
SORIA**

Firmado digitalmente  
por ENA REGINA  
PELAEZ SORIA  
Fecha: 2023.06.02  
09:38:09 +5'00'

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc.  
**SECRETARIA ABOGADA**



Elaborado por: Lic. Nancy M. Jaramillo

C.C. Sr. Miguel Ángel Neira Balcázar  
Especialista de Estudiante

**Certificación del honorable Tribunal de Grado.**

**Anexo 10: Certificación del honorable Tribunal de Grado.**

**EL TRIBUNAL DE GRADO DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.**

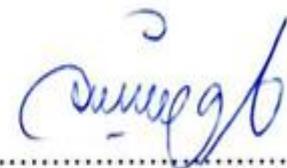
**CERTIFICA:**

Que, el señor Miguel Ángel Neira Balcázar, ha realizado las correcciones y modificaciones a su Trabajo de Integración Curricular, titulada: “ ANÁLISIS AL MARCO LEGAL DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA CON ENFOQUE A LOS ADULTOS MAYORES ” dispuesta por los Miembros del Tribunal de Grado, por lo tanto, autorizamos la impresión del trabajo final y sustentación pública.  
Esto, es todo cuanto podemos certificar en honor a la verdad.

Loja, 8 de febrero del 2024.

  
Dr. Fransin Alvarado Castillo Prado PhD.  
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

  
.....  
Dr. Ángel Medardo Hoyos E. Mgs.  
VOCAL DEL TRIBUNAL

  
.....  
Ab. Bárbara Nicole Aguirre. Mgs.Sc.  
VOCAL DEL TRIBUNAL