



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas**

**Viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en
personas de la tercera edad, Huacho – 2024**

Tesis

Para optar el Título Profesional de Abogado

Autora

Melissa Marilú Ventocilla Matos

Asesora

Mtra. María Elena Villafuerte Castro


UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Dra. María Elena Villafuerte Castro
DOCENTE UNIVERSITARIO
D.N.U. 533

Huacho – Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales.

Sin Derivadas: Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 12-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

INFORMACIÓN

DATOS DE AUTOR (ES):		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Melissa Marilú Ventocilla Matos	76594589	22 de abril del 2026
DATOS DE LA ASESORA:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
María Elena Villafuerte Castro	41377465	https://orcid.org/0000-0003-3565-228X
DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO/MAESTRÍA- DOCTORADO:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
Dr. Oscar Alberto Bailón Osorio Presidente	31663048	https://orcid.org/0000-0002-7294-3548
Mtra. Liubisa Jazminka Yong Becaj Secretario	15761281	https://orcid.org/0000-0002-5031-8346
Mtra. Mirtha Nancy Toledo Morales Vocal	15612824	https://orcid.org/0000-0002-4394-7785

Melissa Marilú Ventocilla Matos 0900781

Viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho – 2024

Quick Submit

Quick Submit

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::1:3425784634

Fecha de entrega

26 nov 2025, 8:24 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

26 nov 2025, 8:28 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

ca_inversa_respecto_al_mejoramiento_de_calidad_de_vida_en_5.pdf

Tamaño del archivo

748.3 KB

66 páginas

13.535 palabras

79.995 caracteres



Página 2 de 73 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega: trn:oid::1:3425784634

20% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Exclusiones

- N.º de coincidencias excluidas

Fuentes principales

19% Fuentes de Internet

6% Publicaciones

14% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

TESIS

VIABILIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA RESPECTO AL MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA EN PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, HUACHO – 2024



Melissa Marilú Ventocilla Matos

TESISTA



DRA. MARIA ELENA VILLAFUENTE CASTRO
ASESORA

Dra. Maria Elena Villafuerte Castro

ASESORA

Aprobada por:



DR. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO
PRESIDENTE

Dr. Oscar Alberto Bailon Osorio

PRESIDENTE



MTRA. LUIBISA JAZMINKA YONG BECAJ
SECRETARIO

MTRA. Luibisa Jazminka Yong Becaj

SECRETARIO



MTRA. MIRTHA NANCY TOLEDO MORALES
VOCAL

MTRA. Mirtha Nancy Toledo Morales

VOCAL

DEDICATORIA

A Dios, por dame la oportunidad de estar con vida y aprovechar lo maravilloso que nos da este mundo, lleno de oportunidades teniendo en cuenta los desafíos que debo de afrontar con responsabilidad.

A mis padres por darme la oportunidad de realizarme como persona y seguir creciendo académicamente. Gracias a ellos por su apoyo incondicional que da muestra de las excelentes personas que son y tener la dicha de tenerlos a mi lado el día de hoy.

A mis amigos, que con sus consejos me permiten lograr afrontar obstáculos, a los docentes, que me acompañaron a lo largo de mi carrera he hicieron que desarrolle académicamente, a todos ellos muchas gracias.

AGRADECIMIENTO

A Dios y a cada persona que me apoyó en el camino
hacia la obtención de este logro.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	17
1.1 Descripción de la realidad problemática	17
1.2 Formulación del problema.....	18
1.2.1 Problema general	18
1.2.2 Problemas específicos.....	18
1.3 Objetivos de la investigación.....	18
1.3.1 Objetivo general	18
1.3.2 Objetivo específico	18
1.4 Justificación de la Investigación.....	19
1.5 Delimitación del estudio.....	20
1.6 Viabilidad del estudio	20
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	22
2.1 Antecedentes de la investigación.....	22
2.1.1 Investigaciones Internacionales.....	22
2.1.2 Investigaciones Nacionales.....	24
2.2 Bases Teóricas	27
2.2.1 Viabilidad de la hipoteca inversa.....	27
2.2.2 Calidad de vida en personas de la tercera edad	33
2.3 Bases Filosóficas	37
2.4 Definición de términos básicos.....	38
2.5 Hipótesis de la investigación	40
2.5.1 Hipótesis general	40
2.5.2 Hipótesis específicas.....	40
2.6 Operacionalización de variables.....	41
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....	42

3.1 Diseño metodológico.....	42
3.2 Población y muestra.....	43
3.2.1 Población	43
3.2.2 Muestra	43
3.3 Técnica de recolección de datos	44
3.4 Técnicas para el procesamiento de la información.....	45
3.5 Matriz de consistencia	46
CAPÍTULO IV. RESULTADOS.....	47
4.1 Análisis descriptivo	47
CAPÍTULO V. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	58
5.1 Discusión	58
5.2 Conclusiones.....	59
5.3 Recomendaciones	60
CAPÍTULO VI. REFERENCIAS	62
6.1 Referencias bibliográficas	62
ANEXOS.....	65
Matriz de consistencia	65
Cuestionario.....	66

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?	44
Tabla 2. ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?	47
Tabla 3. ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?	50
Tabla 4. ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024?	53

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?	44
Figura 2 ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?	47
Figura 3 ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?	50
Figura 4 ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024.....	53

RESUMEN

Objetivo: Determinar cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024. **Métodos:** Investigación básica, descriptiva, con enfoque cualitativo y diseño no experimental - transaccional, tipo explicativo, toda vez que, está interesada en desarrollar de forma conceptual las variables de investigación y encontrar una explicación a la problemática existente. **Resultados:** Indicaron respecto a la medida en que la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024: un 20% que considera que, existe un índice muy alto; un 30% considera que, existe un índice alto, un 20% que existe un índice medio; un 18% considera que, existe un índice bajo, y un 12% considera que, existe un índice muy bajo. **Conclusión:** Que, la hipoteca inversa se ha demostrado como una alternativa viable para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, principalmente al proporcionarles una fuente de ingresos que fortalece su autonomía financiera sin que tengan que vender su propiedad. Esta herramienta financiera les permite cubrir gastos relacionados con salud, alimentación y ocio, mejorando así su bienestar y reduciendo su dependencia económica de familiares o de pensiones insuficientes.

Palabras Claves: Hipoteca inversa, viabilidad, regulación, calidad de vida, tercera edad.

ABSTRACT

Objective: Determine the viability of the reverse mortgage with respect to improving the quality of life in the elderly, Huacho - 2024. **Methods:** Basic, descriptive research, with a qualitative approach and non-experimental design - transactional, explanatory type, since, is interested in conceptually developing the research variables and finding an explanation for the existing problems. **Results:** They indicated regarding the extent to which the reverse mortgage is viable as an alternative for economic protection for the elderly, Huacho – 2024: 20% consider that there is a very high rate; 30% consider that there is a high index, 20% that there is a medium index; 18% consider that there is a low index, and 12% consider that there is a very low index. **Conclusion:** That, the reverse mortgage has been demonstrated as a viable alternative to improve the quality of life of older adults, mainly by providing them with a source of income that strengthens their financial autonomy without having to sell their property. This financial tool allows them to cover expenses related to health, food and leisure, thus improving their well-being and reducing their economic dependence on family members or insufficient pensions.

Keywords: Reverse mortgage, viability, regulation, quality of life, senior citizens.

INTRODUCCIÓN

La viabilidad de la hipoteca inversa como una herramienta para mejorar la calidad de vida de las personas de la tercera edad se ha convertido en un tema de creciente interés en el ámbito financiero y social. La hipoteca inversa, un producto financiero dirigido principalmente a adultos mayores propietarios de viviendas, permite acceder a recursos monetarios sin necesidad de vender la propiedad o asumir obligaciones de pago mientras permanezcan en ella.

Esto se presenta como una alternativa valiosa en un contexto en el que la longevidad ha incrementado la necesidad de recursos financieros a largo plazo, y en el que una gran parte de las personas de la tercera edad enfrenta dificultades económicas al depender de pensiones limitadas (Mitchell & Piggott, 2004). En países con sistemas de seguridad social restringidos o insuficientes, la hipoteca inversa puede ofrecer una solución viable para aquellos adultos mayores que buscan mejorar su bienestar económico sin deshacerse de sus activos inmobiliarios.

Este tema de investigación es particularmente relevante en el contexto actual, en el que muchas familias y sistemas de pensiones enfrentan limitaciones para garantizar ingresos suficientes a lo largo de la jubilación. Según estudios recientes, los adultos mayores desean preservar su independencia y mejorar su calidad de vida, aspectos que la hipoteca inversa puede facilitar al proporcionar liquidez sin comprometer el derecho a una vivienda (Caplin, 2002).

En este sentido, el acceso a recursos financieros adicionales puede permitirles cubrir necesidades médicas, realizar mejoras en sus viviendas y mantener un nivel de vida que contribuya a su bienestar integral. Así, la investigación sobre la viabilidad de la hipoteca inversa plantea la oportunidad de examinar sus beneficios y limitaciones, así como su potencial impacto en la calidad de vida de la población de adultos mayores.

No obstante, evaluar la viabilidad de la hipoteca inversa implica considerar diversos factores económicos, legales y culturales que pueden influir en su aceptación y uso. Factores como las condiciones del mercado inmobiliario, la seguridad jurídica de las operaciones y la percepción de la propiedad como un legado familiar son aspectos que determinan el éxito de este producto en distintos contextos (OECD, 2019).

De este modo, la presente investigación se propone analizar la hipoteca inversa no solo como un recurso financiero, sino también como una herramienta que puede contribuir a un envejecimiento digno y satisfactorio para quienes poseen activos inmobiliarios, explorando cómo su implementación podría transformar la calidad de vida de la población de la tercera edad en situaciones económicas desafiantes.

La exploración de esta alternativa financiera se justifica, además, por el creciente interés de los gobiernos y entidades financieras en crear soluciones que mejoren la calidad de vida de los adultos mayores, grupo poblacional en constante aumento. Así, el estudio de la hipoteca inversa y su viabilidad permitirá no solo un análisis de los beneficios económicos potenciales, sino también una valoración de su impacto social, planteando así nuevas vías para abordar la planificación económica en la vejez y la sostenibilidad del sistema de bienestar social en una sociedad que envejece aceleradamente.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

La hipoteca inversa ha emergido como una alternativa financiera para las personas de la tercera edad, permitiendo que estos individuos accedan a liquidez mediante la utilización del capital acumulado en sus viviendas. Según la Organización Mundial de la Salud (2021), el envejecimiento de la población presenta retos significativos, especialmente en términos de sostenibilidad financiera y bienestar.

En este contexto, la hipoteca inversa puede ofrecer un alivio a los problemas económicos que enfrentan muchos adultos mayores, quienes, a menudo, dependen de pensiones que no siempre cubren sus necesidades básicas. Sin embargo, a pesar de sus beneficios potenciales, la viabilidad de la hipoteca inversa está sujeta a varios factores críticos.

Un estudio realizado por la Fundación Ageing (2020) indica que muchos adultos mayores carecen de información adecuada sobre este tipo de productos financieros, lo que puede llevar a decisiones mal informadas. La falta de conocimiento sobre los términos y condiciones de la hipoteca inversa, así como sobre sus implicaciones a largo plazo, puede generar desconfianza y limitar su adopción.

Adicionalmente, el marco regulatorio y las condiciones del mercado inmobiliario juegan un papel fundamental en la implementación de la hipoteca inversa. Según la Comisión Nacional de Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF, 2022), la regulación de este tipo de financiamiento varía significativamente entre países, afectando la accesibilidad y la seguridad que perciben los posibles beneficiarios.

Esta disparidad resalta la necesidad de políticas claras y efectivas que protejan a los consumidores, garantizando que la hipoteca inversa no solo sea un instrumento viable, sino

también seguro y accesible. Por ello, aunque la hipoteca inversa tiene el potencial de mejorar la calidad de vida de las personas de la tercera edad, es fundamental abordar las barreras informativas, educativas y regulatorias que limitan su implementación.

La colaboración entre instituciones financieras, organizaciones sociales y gobiernos es esencial para desarrollar estrategias que maximicen los beneficios de este producto, asegurando que los adultos mayores puedan vivir de manera digna y autónoma en sus años dorados.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024?

1.2.2 Problemas específicos

- ¿De qué forma repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024?
- ¿De qué modo influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Determinar cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024.

1.3.2 Objetivo específico

- Determinar cómo repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.
- Analizar el modo en que influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.

1.4 Justificación de la Investigación

La justificación de esta investigación se centra en la necesidad de analizar la hipoteca inversa como un mecanismo financiero que permita a las personas de la tercera edad acceder a una fuente adicional de ingresos, mejorando así sus condiciones de vida. En muchos países, las pensiones resultan insuficientes para cubrir las necesidades básicas de esta población, lo que genera un deterioro en su bienestar material y emocional. Según García-Mendoza (2021), la sostenibilidad económica en la vejez se ha convertido en un desafío estructural que demanda alternativas jurídicas y financieras viables para garantizar un retiro digno.

En el plano social, este estudio se justifica porque busca aportar a la construcción de soluciones que enfrenten la creciente vulnerabilidad económica de los adultos mayores. La hipoteca inversa, al permitir que las personas conviertan el valor acumulado en su vivienda en ingresos líquidos sin perder el derecho de uso, representa una herramienta innovadora para enfrentar la exclusión financiera. Como lo destaca Pérez (2020), los instrumentos crediticios adaptados a la realidad de la vejez son esenciales para garantizar equidad intergeneracional y mitigar las brechas sociales.

Desde una perspectiva jurídica, la investigación encuentra sustento en la necesidad de evaluar la compatibilidad de la hipoteca inversa con el marco legal vigente y su coherencia con los derechos fundamentales de los adultos mayores. El derecho a una vida digna no se limita a la existencia biológica, sino que comprende condiciones adecuadas de bienestar y seguridad económica. En ese sentido, López (2019) señala que el derecho patrimonial debe evolucionar hacia modelos que reconozcan la función social de los bienes inmuebles, lo que respalda la exploración de esta figura contractual.

1.5 Delimitación del estudio

Delimitación espacial:

El estudio se realizará en Huacho.

Delimitación temporal:

El estudio se realizará en el año 2024.

Delimitación temática:

La presente investigación está delimitada y se centra en el estudio de la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024.

1.6 Viabilidad del estudio

En el plano metodológico, el estudio es viable porque puede desarrollarse a través de un enfoque cualitativo y cuantitativo que combine análisis normativo, revisión doctrinaria y encuestas dirigidas a la población adulta mayor. Este diseño permitirá no solo examinar la figura desde el marco legal, sino también identificar la percepción y disposición de los potenciales beneficiarios. Según Ramírez (2020), la investigación socio jurídica es una herramienta eficaz para comprender fenómenos que involucran derechos patrimoniales y necesidades sociales de grupos vulnerables.

Otro aspecto que refuerza la viabilidad del estudio es el creciente interés de entidades financieras y estatales en implementar mecanismos alternativos para garantizar la sostenibilidad económica en la vejez. Ello significa que la investigación no se realizará en un vacío, sino en un entorno en el que la problemática ya está siendo discutida. De acuerdo con Herrera (2022), la relevancia de un tema en la agenda pública constituye un factor clave que incrementa la factibilidad de un proyecto de investigación aplicado.

En términos de recursos, la investigación es factible debido a que la información legal, jurisprudencial y doctrinaria puede obtenerse mediante bases académicas y

repositorios institucionales accesibles, sin requerir una inversión extraordinaria. Además, el levantamiento de información primaria mediante entrevistas y encuestas es un proceso alcanzable en términos logísticos. Tal como plantea Aguilar (2019), la viabilidad de una investigación se mide también por la capacidad del investigador de acceder a fuentes válidas y construir herramientas de recolección acordes al objeto de estudio.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones Internacionales

Flores (2023) en su tesis titulada Implementación de un proyecto de ley de hipoteca a la inversa para adultos mayores, investigación realizada para optar el Título Académico de Licenciatura en Derecho por la Universidad Mayor de San Andrés en La Paz – Bolivia, la cual tuvo por objetivo demostrar que la implementación en nuestro ordenamiento jurídico de la figura de hipoteca a la inversa dará oportunidad al sector de los adultos mayores a tener alternativas para mejorar su calidad de vida. Llegando el autor a concluir que:

El Estado Plurinacional de Bolivia enfrenta actualmente un proceso progresivo de envejecimiento poblacional. Los datos obtenidos en el Censo Nacional del año 2012 evidenciaron un aumento significativo en la cantidad de personas de la tercera edad, lo cual constituye una tendencia demográfica que no puede ser ignorada. A esta realidad se suman las proyecciones elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística, que confirman la continuidad de este fenómeno y la necesidad de diseñar estrategias sostenibles que respondan a sus efectos. (p. 57)

En este contexto, resulta prioritario implementar políticas públicas orientadas a garantizar el bienestar integral de los adultos mayores. Dichas medidas deben contemplar no solo el aspecto económico, sino también los ámbitos político y social, a fin de promover condiciones de vida dignas y justas para este grupo etario. La atención a esta población se torna fundamental, dado que su creciente número demanda respuestas más inclusivas y sensibles por parte del Estado.

Neira (2023) en su investigación denominada 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 realizada para la Universidad Nacional de Loja

en Ecuador, la cual tuvo por objetivo realizar un análisis conceptual, doctrinario y jurídico de la figura de la hipoteca inversa con enfoque a los adultos mayores, logrando a través de los resultados obtenidos a concluir que:

La hipoteca inversa se ha configurado como un mecanismo financiero innovador que busca atender las necesidades de los adultos mayores en contextos donde la población de este grupo etario se incrementa de manera constante y la cobertura de los sistemas de seguridad social resulta insuficiente. Este instrumento ofrece una alternativa viable para asegurar recursos económicos adicionales en la etapa de la vejez, reduciendo la dependencia exclusiva de pensiones o subsidios estatales. (p. 106)

Este tipo de hipoteca se plantea como una opción particular para aquellas personas de edad avanzada que son propietarias de bienes inmuebles, pues les permite transformar el valor acumulado de su patrimonio en un ingreso constante. A diferencia de otros créditos, este modelo garantiza que los beneficiarios puedan continuar utilizando y habitando el inmueble durante el resto de su vida, lo que asegura estabilidad y confianza en el proceso.

Londoño (2020) en su investigación titulada Valoración de la hipoteca inversa en Colombia, proyecto de investigación realizado para el programa de Maestría en Finanzas de la Universidad de Medellín en Colombia, el cual tuvo por objetivo desarrollar un modelo para la determinación de las rentas mensuales que obtendría el beneficiario de este producto en Colombia, llegando a concluir lo siguiente:

A partir de los modelos y supuestos aplicados en el estudio, los resultados permiten señalar que la hipoteca inversa constituye una alternativa recomendable dentro del contexto colombiano, en tanto puede generar ingresos adicionales significativos para quienes la adoptan. En particular, se observa que las rentas mensuales estimadas superan el salario mínimo legal vigente en el año 2018, siempre que los beneficiarios tengan más de 70 años y sean propietarios de inmuebles cuyo valor exceda los 600

millones de pesos. Estas condiciones marcan, de manera clara, el perfil del grupo poblacional al cual se dirige la propuesta analizada en la investigación. (p. 21)

Por otro lado, los hallazgos también muestran que la utilidad de la hipoteca inversa no se restringe únicamente a los inmuebles de alto valor. En el caso de viviendas tasadas en aproximadamente 200 millones de pesos y con beneficiarios de 65 años, este instrumento puede representar un apoyo financiero importante. En escenarios de este tipo, el ingreso complementario obtenido a través de la hipoteca inversa puede incrementar en más del 20% la renta mensual de un adulto mayor que perciba un salario mínimo, lo que demuestra su potencial como mecanismo de mejora económica en diferentes segmentos sociales.

2.1.2 Investigaciones Nacionales

Morales (2023) en su tesis titulada Mejoras Legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú, investigación realizada para optar el título de abogado por la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo en Chiclayo, la cual tuvo por objetivo poder establecer las mejoras legales que se necesitan aplicar para una mejor viabilidad de la Hipoteca Inversa en la legislación peruana, logrando de ese modo llegar a la conclusión de que:

La normativa que regula la figura de la hipoteca inversa se encuentra contenida en la Ley N° 30741, la cual plantea un marco jurídico que, si bien ha generado avances importantes, aún presenta aspectos susceptibles de perfeccionamiento. Entre los puntos más relevantes se encuentran la ausencia de una delimitación clara respecto a la edad mínima de los beneficiarios y ciertos efectos sobre el derecho de propiedad, los cuales afectan la eficacia de su aplicación práctica. (p. 34)

En ese sentido, resulta necesario realizar un análisis detallado de los artículos e incisos de la ley que limitan la seguridad jurídica de los solicitantes de este tipo de crédito. La identificación de tales vacíos normativos permitirá proponer mecanismos de ajuste que

garanticen mayor protección y claridad tanto para las entidades financieras como para los adultos mayores que recurren a este servicio.

Flores (2023) en su tesis intitulada Viabilidad de la hipoteca inversa para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad en Lima Metropolitana 2019, investigación realizada para optar el título de Abogado por la Universidad Norbert Wiener, la cual tuvo por objetivo Analizar el impacto de la viabilidad de la hipoteca inversa para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad en Lima Metropolitana 2019, llegando a concluir que:

Lo más relevante de la hipoteca inversa es que se configura como una alternativa significativa para los adultos mayores, ya que les permite acceder a recursos económicos sin desprenderse de su vivienda. Este mecanismo otorga un grado de flexibilidad y, al mismo tiempo, protege el derecho a permanecer en la propiedad durante toda la vida del beneficiario. Entre los principales beneficios se destaca la capacidad de garantizar cierta estabilidad financiera, pues los ingresos generados a partir de este modelo pueden destinarse a cubrir gastos inmediatos o necesidades imprevistas. De esta forma, la hipoteca inversa se convierte en un instrumento útil para enfrentar emergencias sin depender exclusivamente de pensiones o apoyos externos. (p. 93)

Sin embargo, uno de los retos más notorios radica en la complejidad que presentan los términos y condiciones de este producto financiero. La falta de claridad o el desconocimiento de sus implicancias jurídicas y económicas dificultan que muchos adultos mayores comprendan de manera integral su funcionamiento. Aunque la hipoteca inversa tiene el potencial de ofrecer un respaldo económico estable, su implementación enfrenta barreras que limitan su aceptación masiva. Entre estas se encuentran la resistencia cultural

frente a la idea de hipotecar un bien patrimonial y la desconfianza generada por la poca difusión y comprensión del modelo.

Morisaki (2020) en su tesis titulada *Propuestas legislativas que no funcionan: hipoteca inversa en el Perú*, investigación realizada para optar el grado académico de magíster en derecho bancario y financiero por la Pontificia Universidad Católica del Perú en Lima, la cual tuvo por objetivo poder responder a la pregunta: al igual como ha sucedido con otras iniciativas legislativas, ¿por qué la hipoteca inversa no funciona en el Perú?, llegando a través de los resultados obtenidos a concluir que:

Según lo establecido en la Ley N.º 30741, la hipoteca inversa se define como un instrumento financiero diseñado principalmente para adultos mayores y personas en condición de dependencia. Su propósito central es permitir que estos grupos accedan a un crédito respaldado con garantía hipotecaria, a fin de complementar sus ingresos económicos. Lo particular de este mecanismo es que la obligación de pago no se hace efectiva durante la vida del titular, sino que se difiere hasta su fallecimiento, salvo en los casos en que existan beneficiarios designados, en cuyo supuesto la exigibilidad se traslada al momento del deceso de dichos herederos. (p. 40)

No obstante, aunque la ley otorgó un marco jurídico a esta figura, su diseño normativo no consideró de manera adecuada las particularidades del mercado financiero peruano. Se omitió la evaluación de los riesgos inherentes al producto, así como los posibles desincentivos que limitarían su oferta por parte de las entidades crediticias. Asimismo, la regulación no recogió de manera suficiente las observaciones y recomendaciones formuladas por el sector financiero, lo que ha generado un impacto restringido en relación con los fines que originalmente buscaba alcanzar.

En consecuencia, la hipoteca inversa, pese a estar regulada legalmente, presenta limitaciones prácticas que han dificultado su implementación efectiva como herramienta de

apoyo económico para los adultos mayores. Esta situación evidencia la necesidad de replantear algunos de sus lineamientos normativos, de modo que se adapten mejor a las dinámicas del mercado y logren consolidar su función social y económica.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Viabilidad de la hipoteca inversa

La hipoteca inversa permite a los propietarios de viviendas obtener un ingreso recurrente o una suma global, sin vender ni ceder la propiedad de su inmueble hasta su fallecimiento, momento en el que la deuda es pagada generalmente mediante la venta de la propiedad o la liquidación del patrimonio (Mitchell & Piggott, 2004).

De acuerdo con Mitchell y Piggott (2004), en su trabajo sobre la economía del envejecimiento, la hipoteca inversa es un mecanismo efectivo para mejorar la seguridad económica de los adultos mayores en contextos donde las pensiones públicas son insuficientes. Los autores sugieren que la hipoteca inversa permite convertir el valor de una propiedad en ingresos, promoviendo así la estabilidad financiera y reduciendo la dependencia económica de los ancianos, sin que estos pierdan la seguridad de su hogar. Este mecanismo se convierte, entonces, en una herramienta clave para enfrentar los desafíos económicos asociados a la longevidad y la insuficiencia de ingresos pasivos en la vejez.

Según Mayer y Simons (1994), la hipoteca inversa puede entenderse como una herramienta de maximización de activos, en la cual los bienes inmuebles actúan como una fuente de financiamiento adicional. En su estudio, los autores analizan el impacto de las hipotecas inversas en el mercado inmobiliario estadounidense y concluyen que este producto permite a los adultos mayores utilizar su vivienda como un recurso económico adicional sin sacrificar su derecho a habitarla. Desde esta perspectiva, Mayer y Simons (1994) destacan la importancia de la hipoteca inversa en mercados con alta densidad de propietarios envejecidos que poseen inmuebles de gran valor y necesitan liquidez.

La hipoteca inversa también es abordada desde una perspectiva gerontológica, en la que se destaca su potencial para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores. Según Merrill, Finkel y Kutty (1994), este instrumento financiero permite cubrir necesidades que usualmente surgen en la tercera edad, como atención médica, adaptaciones en el hogar y servicios especializados. La hipoteca inversa se posiciona, por lo tanto, como una herramienta de bienestar que contribuye a que los adultos mayores mantengan su independencia y accedan a recursos necesarios sin verse obligados a recurrir a sus familiares o al apoyo estatal.

Desde la perspectiva del derecho patrimonial, el trabajo de Caplin (2002) subraya la importancia de la hipoteca inversa en la autonomía económica de los adultos mayores. Caplin argumenta que este tipo de hipoteca permite a los propietarios de vivienda monetizar su patrimonio sin perder la titularidad de su propiedad, garantizando su autonomía económica. Además, destaca que el modelo contractual de la hipoteca inversa preserva el derecho de los adultos mayores a disfrutar de su hogar y disponer de él como un bien de valor económico, lo cual contribuye a su bienestar financiero en la última etapa de vida.

En cuanto a la economía conductual, Munnell y Sass (2014) analizan cómo las decisiones financieras de las personas mayores suelen verse influenciadas por el deseo de mantener la propiedad de sus bienes y proteger su legado. Su estudio sugiere que las hipotecas inversas pueden resultar una opción atractiva al combinar la necesidad de liquidez con el deseo de permanecer en la vivienda hasta el fallecimiento. Los autores concluyen que este producto financiero, bien estructurado y con una correcta asesoría, podría responder a las preferencias de las personas mayores, equilibrando la búsqueda de seguridad económica con el apego emocional a su propiedad.

En el contexto de los sistemas de pensiones, Mitchell y Lusardi (2007) exploran la hipoteca inversa como una alternativa para mitigar la presión sobre los sistemas de seguridad

social. Los autores argumentan que la falta de fondos suficientes para cubrir la longevidad y el retiro hace que la hipoteca inversa sea un complemento viable a las pensiones tradicionales. Según su análisis, este producto financiero puede reducir la dependencia de los adultos mayores en las pensiones estatales, al proporcionar un flujo de ingresos adicionales y contribuir a la sostenibilidad del sistema de pensiones en el largo plazo.

Protección económica patrimonial en relación a la hipoteca inversa

La protección económica patrimonial constituye un eje fundamental en la vida de los adultos mayores, especialmente en sociedades donde las pensiones resultan insuficientes para cubrir las necesidades básicas. La hipoteca inversa surge como una alternativa financiera destinada a resguardar dicho patrimonio, permitiendo transformar el valor de los bienes inmuebles en ingresos adicionales sin renunciar al derecho de uso del mismo. Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2020), garantizar la seguridad económica en la vejez es una condición indispensable para el ejercicio pleno de los derechos humanos.

En este sentido, la hipoteca inversa no solo representa una fuente de liquidez, sino también un mecanismo de protección patrimonial, ya que permite a los propietarios mantener la titularidad de su vivienda. Esto se traduce en estabilidad y en la posibilidad de acceder a recursos sin que el patrimonio inmueble se vea necesariamente comprometido durante la vida del solicitante. Como señala García-Mendoza (2021), la función de esta figura radica en equilibrar la necesidad de ingresos con la preservación del valor acumulado en los bienes familiares.

La dimensión jurídica de la protección económica patrimonial se hace evidente en la regulación de la hipoteca inversa, pues busca garantizar que el crédito no vulnere derechos esenciales, como la propiedad y la seguridad en la tenencia del bien. En países como España, esta figura ha sido regulada de manera expresa para ofrecer un marco de certeza legal. De acuerdo con López Jiménez (2019), la consolidación de la hipoteca inversa en el ámbito

europeo responde a la necesidad de diseñar herramientas jurídicas que protejan tanto a las instituciones financieras como a los adultos mayores.

Asimismo, la protección patrimonial debe entenderse en un contexto de corresponsabilidad entre el Estado y el mercado financiero. El primero tiene la función de establecer políticas que salvaguarden los derechos de los beneficiarios, mientras que el segundo debe generar productos transparentes y sostenibles. Según el Banco Mundial (2018), la creación de instrumentos financieros adaptados a las necesidades de los adultos mayores es clave para reducir la pobreza en la vejez y fortalecer la seguridad económica de este sector.

Por otro lado, la hipoteca inversa enfrenta retos vinculados con la percepción cultural de la propiedad. En sociedades latinoamericanas, el inmueble suele ser considerado un legado familiar, lo cual genera resistencia frente a mecanismos que implican comprometerlo como garantía. Pérez (2020) explica que esta resistencia cultural limita la efectividad de la hipoteca inversa, pues muchas familias valoran más la transmisión intergeneracional de los bienes que la obtención inmediata de ingresos.

No obstante, la protección económica patrimonial también se fortalece a través de la información clara y la educación financiera. La complejidad de los términos de la hipoteca inversa puede generar desconfianza y limitar su aceptación. Tal como afirma Herrera (2021), la transparencia en los contratos y la adecuada comunicación de los riesgos asociados son elementos fundamentales para proteger el patrimonio y garantizar que la figura cumpla su finalidad social.

Además, la viabilidad de la hipoteca inversa como instrumento de protección patrimonial depende de la estabilidad de los sistemas financieros y del marco legal que la respalde. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2021) advierte que, sin políticas de regulación claras y mecanismos de supervisión efectivos, este tipo de

productos financieros puede derivar en abusos que afecten directamente a la población adulta mayor.

Reglamento de aplicabilidad de la hipoteca inversa

La hipoteca inversa, como producto financiero, requiere un marco normativo que garantice su funcionamiento adecuado y su compatibilidad con los derechos fundamentales de los adultos mayores. El reglamento de aplicabilidad es el instrumento que define los parámetros legales y procedimentales para que esta figura pueda ejecutarse en la práctica, regulando aspectos como los requisitos de acceso, la protección del derecho de propiedad y las obligaciones de las entidades financieras. Según López Jiménez (2019), sin una regulación clara, este mecanismo podría generar inseguridad jurídica y pérdida de confianza en el sistema financiero.

En países de América Latina, la implementación de la hipoteca inversa ha sido limitada precisamente por la ausencia de reglamentos claros que adapten la figura a la realidad socioeconómica local. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2021) sostiene que los reglamentos deben contemplar las particularidades del mercado de vivienda y los sistemas de pensiones, pues la efectividad del producto depende en gran medida de estas condiciones estructurales.

El reglamento de aplicabilidad también cumple una función preventiva frente a riesgos de abuso o fraude. Al establecer normas sobre transparencia contractual, límites de edad, tasación de los inmuebles y supervisión de las entidades que ofrecen el producto, se protege a los beneficiarios de posibles prácticas indebidas. En palabras de Herrera (2020), la claridad en la normativa es esencial para resguardar la autonomía y dignidad de las personas mayores, evitando que su vulnerabilidad económica sea aprovechada por el mercado financiero.

Asimismo, la aplicabilidad de la hipoteca inversa está vinculada con la necesidad de garantizar un equilibrio entre los intereses de los solicitantes y los de las instituciones crediticias. Un reglamento bien diseñado debe ofrecer seguridad jurídica a los bancos y, al mismo tiempo, proteger el patrimonio de los adultos mayores. El Banco Mundial (2018) advierte que los países que han consolidado este producto lo han hecho mediante regulaciones que distribuyen de manera equitativa los riesgos financieros y legales.

Por otro lado, la falta de reglamentación específica puede llevar a que la hipoteca inversa se convierta en un producto excluyente, accesible únicamente para segmentos reducidos de la población. Según Torres (2021), un reglamento eficiente debe contemplar incentivos que promuevan su uso y mecanismos que reduzcan los desincentivos en la oferta, garantizando que la figura no se limite a personas con inmuebles de alto valor, sino que alcance a quienes más lo necesitan.

Un aspecto fundamental del reglamento de aplicabilidad es la incorporación de cláusulas de protección patrimonial y familiar. En sociedades donde la vivienda es considerada un legado intergeneracional, es necesario prever disposiciones que respeten la voluntad del beneficiario respecto a sus herederos. Fernández (2022) señala que el diseño regulatorio debe encontrar un punto de equilibrio entre el derecho a disponer de los bienes en vida y la protección de la herencia familiar.

También resulta relevante que el reglamento contemple la difusión y educación financiera, de modo que los adultos mayores comprendan con claridad los beneficios y limitaciones de la hipoteca inversa. La Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2020) enfatiza que el acceso a información clara y comprensible es un derecho que fortalece la autonomía de las personas mayores en la toma de decisiones patrimoniales.

2.2.2 Calidad de vida en personas de la tercera edad

La Organización Mundial de la Salud (OMS) ha establecido que la calidad de vida es un concepto amplio e integral que involucra no solo la salud física, sino también la satisfacción con la vida, el estado psicológico y las relaciones sociales (WHOQOL Group, 1995).

Este enfoque multidimensional, que se refleja en el desarrollo del Índice de Calidad de Vida WHOQOL, establece que la calidad de vida debe evaluarse considerando una serie de dominios que afectan la percepción de bienestar de las personas mayores, desde la autonomía hasta la satisfacción emocional.

Según Atchley (1989), la teoría de la continuidad sugiere que los adultos mayores tienden a mantener patrones de comportamiento, relaciones y actividades que les han sido familiares y satisfactorios a lo largo de su vida. Este enfoque postula que, al continuar con actividades que les brindan satisfacción y sentido de identidad, los adultos mayores pueden experimentar una mejor calidad de vida. Atchley destaca que, si bien los cambios físicos y sociales son inevitables, mantener una continuidad en aspectos como las relaciones y la autonomía ayuda a los adultos mayores a adaptarse de manera más positiva a la vejez.

Propuesta inicialmente por Havighurst en 1963, la teoría de la actividad establece que la satisfacción y el bienestar en la vejez están estrechamente relacionados con la participación activa en actividades significativas. En este contexto, Havighurst (1963) sostiene que los adultos mayores experimentan una mayor calidad de vida cuando participan en actividades sociales, físicas y recreativas que les permitan mantenerse activos y evitar el aislamiento. Los estudios posteriores de Lemon, Bengtson y Peterson (1972) respaldaron esta teoría, demostrando que los adultos mayores que mantienen niveles altos de actividad tienden a reportar mayor satisfacción con la vida y bienestar general.

Contrario a la teoría de la actividad, Cumming y Henry (1961) propusieron la teoría de la desvinculación, la cual plantea que el proceso de envejecimiento conlleva una retirada gradual de roles y actividades sociales. Según estos autores, la desvinculación es un proceso natural y adaptativo que permite a los adultos mayores prepararse para el fin de la vida, aunque, en su extremo, puede influir negativamente en su calidad de vida. En este sentido, la teoría de la desvinculación es criticada por limitar la visión de las necesidades y potencialidades de los adultos mayores, destacando la importancia de evitar la alienación para mejorar la calidad de vida en esta etapa.

La teoría del envejecimiento exitoso, desarrollada por Rowe y Kahn (1987), identifica tres componentes clave para un envejecimiento óptimo: baja probabilidad de enfermedades, alto funcionamiento físico y mental, y participación activa en la vida. Este modelo propone que el envejecimiento saludable se alcanza no solo evitando enfermedades, sino también manteniéndose cognitivamente activo y socialmente comprometido. La calidad de vida, de acuerdo con esta teoría, está profundamente vinculada a la participación y a la capacidad de los adultos mayores para llevar una vida activa y significativa, independientemente de sus limitaciones físicas.

Martha Nussbaum y Amartya Sen (1993), desde su enfoque de las capacidades, sostienen que la calidad de vida se define por las oportunidades reales que las personas tienen para vivir de acuerdo con sus valores y aspiraciones. En el contexto de la tercera edad, el modelo de las capacidades propone que los adultos mayores deben tener acceso a recursos y servicios que les permitan desarrollarse plenamente y satisfacer sus necesidades físicas, emocionales y sociales. Según Nussbaum y Sen, la calidad de vida se ve afectada por factores externos e internos, y, en el caso de los adultos mayores, debe garantizarse su derecho a una vida digna y activa.

Maslow (1954) plantea una jerarquía de necesidades humanas que incluye necesidades fisiológicas, de seguridad, de pertenencia, de estima y de autorrealización. En relación con la tercera edad, esta teoría es utilizada para abordar la calidad de vida, enfatizando que los adultos mayores necesitan satisfacer tanto sus necesidades básicas, como la salud y seguridad, así como aquellas relacionadas con la pertenencia y la autorrealización. Según Maslow, una vez cubiertas las necesidades básicas, los adultos mayores pueden buscar el desarrollo personal y social, lo cual contribuye a una percepción más positiva de su calidad de vida.

Ley de la Persona Adulta Mayor

La Ley de la Persona Adulta Mayor constituye un marco jurídico orientado a la protección y garantía de los derechos de quienes han alcanzado la tercera edad, reconociendo su dignidad, autonomía e integración plena en la sociedad. Este tipo de normativas se han consolidado como herramientas indispensables frente al incremento de la esperanza de vida y el consiguiente envejecimiento poblacional. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2020), el diseño de políticas inclusivas es clave para enfrentar los desafíos sociales y económicos que acompañan este fenómeno demográfico.

Un aspecto esencial de la Ley es el reconocimiento de los adultos mayores como sujetos de derecho, lo que implica dejar atrás la visión asistencialista y promover un enfoque basado en la igualdad y la no discriminación. Como indica Rivera (2019), este cambio paradigmático sitúa al adulto mayor en el centro de las políticas públicas, garantizando su participación activa en la vida social, cultural y política. La normativa, en ese sentido, se convierte en un instrumento para visibilizar a un sector históricamente relegado.

El acceso a servicios de salud integrales y oportunos constituye otro eje fundamental de la Ley. Estos marcos normativos suelen establecer lineamientos que aseguren atención médica especializada, programas de prevención y tratamientos adecuados para

enfermedades propias del envejecimiento. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2021) subraya que la salud de las personas mayores no debe entenderse como un gasto, sino como una inversión que contribuye al bienestar colectivo y a la sostenibilidad social.

En el ámbito económico, la Ley busca asegurar mecanismos que garanticen ingresos dignos, a través de pensiones, subsidios u otros beneficios que protejan a los adultos mayores frente a la precarización. Para Márquez (2020), estas medidas no solo buscan combatir la pobreza en la vejez, sino también ofrecer estabilidad que permita a las personas disfrutar de una vida activa y productiva en sus últimos años. Ello contribuye al ejercicio real de la ciudadanía y al fortalecimiento del tejido social.

La protección frente a la violencia y el maltrato es también un pilar en estas normativas. El reglamento establece sanciones para actos de negligencia, abandono o violencia física y psicológica hacia el adulto mayor, reconociendo su especial situación de vulnerabilidad. De acuerdo con la Defensoría del Pueblo (2021), la legislación tiene la misión de visibilizar estas problemáticas y crear canales efectivos de denuncia y protección que promuevan la justicia y la reparación.

Asimismo, la Ley contempla la importancia de la participación activa de las personas mayores en la comunidad. No se trata únicamente de proteger derechos, sino de generar condiciones para que puedan aportar desde su experiencia y conocimientos. En palabras de Torres (2022), integrar a los adultos mayores en la vida social no solo mejora su bienestar emocional, sino que también enriquece a la sociedad mediante la transmisión de saberes intergeneracionales.

Otro componente relevante es la promoción de políticas educativas y culturales dirigidas a los adultos mayores. La normativa fomenta la capacitación, la alfabetización digital y la inclusión en programas de recreación y cultura. Según la Organización de las

Naciones Unidas (ONU, 2020), este tipo de disposiciones fortalecen el ejercicio de derechos culturales y potencian la autonomía personal, evitando que la vejez se reduzca a una etapa pasiva o dependiente.

2.3 Bases Filosóficas

La teoría del bienestar, fundamentada en el pensamiento de Jeremy Bentham y el utilitarismo, postula que una política o mecanismo es éticamente justificado si contribuye al aumento de la felicidad y la reducción del sufrimiento. La hipoteca inversa, desde esta perspectiva, se presenta como una herramienta que contribuye a maximizar el bienestar de los adultos mayores al proporcionarles ingresos adicionales, con los cuales pueden acceder a una mejor atención médica, alimentación y calidad de vida.

John Stuart Mill, otro referente utilitarista, defendió la autonomía individual como un principio fundamental; por ello, permitir que las personas mayores decidan si desean acceder a la hipoteca inversa respeta su autonomía y capacidad de decisión sobre sus bienes y su vida.

John Rawls y su teoría de la justicia se enfocan en la equidad en el acceso a recursos y oportunidades. En el contexto de la hipoteca inversa, la justicia se manifiesta en la posibilidad de que los adultos mayores accedan a los beneficios de su propiedad, evitando una situación de vulnerabilidad económica en la que se ven obligados a depender exclusivamente de terceros o del Estado.

Desde esta óptica, la hipoteca inversa puede entenderse como un acto de justicia social, al permitir que cada persona coseche los beneficios de su esfuerzo y patrimonio durante su vida, sin que estos queden destinados exclusivamente a la herencia, sino como una opción para mejorar su calidad de vida.

Martha Nussbaum y Amartya Sen, en su enfoque de las capacidades, subrayan la importancia de proporcionar a las personas las herramientas necesarias para que puedan vivir

de acuerdo con sus valores y elecciones. La hipoteca inversa se alinea con este enfoque al permitir que las personas mayores elijan mejorar su situación económica sin perder su autonomía ni la seguridad de su hogar. La vivienda, en este contexto, se convierte en un medio para potenciar la calidad de vida y la dignidad de los adultos mayores, quienes pueden acceder a servicios y cuidados esenciales sin renunciar a su independencia.

Desde la bioética, Beauchamp y Childress defienden el principio de autonomía como fundamental para la dignidad humana, lo cual es particularmente relevante en el contexto de los derechos de las personas mayores. La hipoteca inversa, al ser una opción de acceso a recursos personales, respeta la autonomía de los individuos al permitirles decidir sobre el uso de su propiedad y su impacto en su calidad de vida.

Esto supone una manera ética de atender sus necesidades económicas sin comprometer la autodeterminación de sus decisiones, lo cual es vital en el contexto del envejecimiento, donde la autonomía puede verse comprometida por cuestiones de salud o dependencia.

Finalmente, desde una perspectiva filantrópica y de bienestar social, la hipoteca inversa puede considerarse una herramienta que responde al principio de solidaridad que proponen autores como Peter Singer. Singer argumenta que la sociedad tiene una responsabilidad moral hacia aquellos en situaciones de vulnerabilidad, como las personas mayores con limitaciones económicas.

Al promover la hipoteca inversa como una opción para mejorar su bienestar, el Estado y las instituciones financieras ejercen un acto de solidaridad, brindando a los adultos mayores una oportunidad de acceder a una vida más plena, sin comprometer su patrimonio de manera irrevocable.

2.4 Definición de términos básicos

- **Adulto mayor**

Según la Organización Panamericana de la Salud (OPS, 2019), el adulto mayor es un sujeto de derecho que debe ser protegido frente a situaciones de vulnerabilidad y discriminación, garantizando su participación activa y el respeto a su dignidad.

- **Calidad de vida**

De acuerdo con Nussbaum y Sen (1993), la calidad de vida no se limita a los ingresos o recursos materiales, sino que debe analizarse en función de las capacidades y oportunidades reales que tienen los individuos para desarrollar una vida plena y significativa.

- **Estado de abandono**

Para Montorio y Díaz-Veiga (2002), el abandono se caracteriza por una falta de atención y cuidado que compromete la calidad de vida, bienestar y derechos de las personas en situación de dependencia, manifestándose tanto en el plano familiar como en el institucional.

- **Hipoteca inversa**

Caplin (2002) sostiene que la hipoteca inversa ofrece a las personas mayores una alternativa para financiar su jubilación sin renunciar a la posesión de su hogar, siendo una opción atractiva en sociedades con altas tasas de propiedad inmobiliaria entre los adultos mayores.

- **Viabilidad**

En el ámbito financiero, Gitman y Zutter (2011) sostienen que la viabilidad también implica el análisis del retorno de inversión y el riesgo, evaluando la rentabilidad y sostenibilidad de las propuestas en función de los objetivos y condiciones del entorno.

2.5 Hipótesis de la investigación

2.5.1 Hipótesis general

La hipoteca inversa tiene una incidencia significativamente alta respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho – 2024.

2.5.2 Hipótesis específicas

- El estado de abandono repercute de forma positiva en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho – 2024
- El estado de vulnerabilidad se relaciona directamente con la mejora en la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.

2.6 Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA DE MEDICIÓN	INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN
V1 -> Viabilidad de la hipoteca inversa	1. Protección económica patrimonial 2. Reglamento de aplicabilidad	1. Estado de abandono 2. Estado de vulnerabilidad 1. De los beneficiarios 2. Tasación del predio	1 2 3 4	Escala de Likert	Cuestionario de entrevista
V2 -> Calidad de vida en personas de la tercera edad	3. Base constitucional	1. Base sustantiva de la hipoteca inversa 2. Ley de la Persona Adulta Mayor	5 6	Escala de Likert	Cuestionario de entrevista

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

La investigación básica se orienta a la generación de conocimiento sin una aplicación inmediata en el campo práctico, pues su finalidad es explicar fenómenos y ampliar teorías existentes. Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) sostienen que este tipo de estudios buscan aportar a la comprensión de realidades sociales o naturales, sin centrarse necesariamente en la resolución directa de problemas. En el caso de una tesis de carácter jurídico-social, la investigación básica permite analizar instituciones legales como la hipoteca inversa desde una perspectiva teórica, evaluando su impacto y pertinencia en determinados grupos sociales.

El enfoque metodológico también se configura como no experimental, dado que el investigador no manipula deliberadamente las variables, sino que observa los fenómenos en su contexto natural. Kerlinger y Lee (2002) explican que los diseños no experimentales se caracterizan por estudiar situaciones existentes tal como se presentan, sin introducir condiciones artificiales. Bajo esta lógica, la tesis se centra en examinar la relación entre la hipoteca inversa y la calidad de vida de los adultos mayores, limitándose a describir y analizar los hechos observados.

A su vez, la investigación adquiere un diseño descriptivo, cuyo propósito es detallar las características y particularidades de la población objeto de estudio. Según Dankhe (1986), la investigación descriptiva busca especificar propiedades importantes de personas, grupos o fenómenos, permitiendo reconocer patrones y tendencias. En este caso, se trata de exponer cómo los adultos mayores perciben la protección patrimonial y económica derivada de la aplicación de la hipoteca inversa, así como los retos que enfrentan en su implementación.

El carácter cualitativo de la investigación responde a la necesidad de comprender las percepciones y significados que los sujetos atribuyen a su experiencia. Denzin y Lincoln (2018) destacan que la investigación cualitativa estudia la realidad desde un enfoque interpretativo, en el que los discursos y testimonios de los participantes constituyen la principal fuente de información. Este diseño permite profundizar en la comprensión subjetiva que tienen los adultos mayores sobre la seguridad económica que les ofrece o podría ofrecerles la hipoteca inversa.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

La población estará conformada por Abogados pertenecientes al Colegio de Abogados de Huaura y personas de la tercera edad con propiedades inscritas.

3.2.2 Muestra

La muestra intencional, también llamada dirigida o de conveniencia, se basa en la decisión del investigador de incluir a aquellos participantes que cumplen con rasgos particulares relacionados con el fenómeno analizado. Patton (2015) explica que este tipo de muestreo se justifica porque busca la riqueza de la información más que la representatividad estadística. Así, el interés se centra en obtener experiencias y testimonios significativos que permitan una comprensión integral del objeto de investigación.

Este tipo de muestreo es especialmente adecuado en investigaciones cualitativas, en las que lo prioritario es la profundidad interpretativa y no la generalización de los resultados. Flick (2015) destaca que el muestreo intencional responde a la lógica del análisis teórico, es decir, a la necesidad de seleccionar casos que contribuyan al desarrollo conceptual y no simplemente a cubrir un número predeterminado de participantes.

El investigador no realizará una elección al azar, si no elegirá a los informantes que representen el problema abordado. Es así que la presente investigación señala como participantes a 45 personas de la tercera edad con propiedad inscrita y 5 abogados pertenecientes al Colegio de Abogados de Huaura.

3.3 Técnica de recolección de datos

La recolección de datos constituye una de las fases más relevantes en toda investigación, puesto que garantiza la obtención de información confiable y pertinente para responder a los objetivos planteados. En este estudio, se optó por el empleo de la entrevista como técnica principal, ya que esta herramienta permite explorar con mayor profundidad las percepciones, experiencias y opiniones de los participantes. De acuerdo con Taylor y Bogdan (1996), la entrevista cualitativa facilita un acercamiento directo al sujeto de estudio, otorgando la posibilidad de captar significados y matices que no podrían ser alcanzados a través de métodos exclusivamente cuantitativos.

El instrumento aplicado para esta técnica fue el cuestionario de entrevista, diseñado con preguntas semiestructuradas que combinan flexibilidad y enfoque. Este tipo de cuestionario ofrece al investigador la oportunidad de guiar la conversación sin limitar la espontaneidad del entrevistado, lo que favorece la obtención de información rica y contextualizada. Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), la entrevista semiestructurada se caracteriza por partir de un guion base, pero dejando espacio para repreguntas que surjan de la interacción.

La elección de esta técnica responde a la necesidad de comprender fenómenos sociales y jurídicos que se expresan en la subjetividad de los individuos. En investigaciones relacionadas con la hipoteca inversa y la calidad de vida de los adultos mayores, el testimonio personal adquiere un valor central, ya que permite reconocer no solo las condiciones económicas, sino también las percepciones y expectativas de los participantes. Maxwell

(2013) sostiene que las entrevistas resultan idóneas cuando se busca profundizar en la perspectiva de los actores sobre los procesos que experimentan.

3.4 Técnicas para el procesamiento de la información

El procesamiento de la información constituye una etapa esencial dentro de la investigación, ya que permite organizar y dar sentido a los datos recolectados. En esta tesis se empleó la tabulación estadística como técnica principal, con el objetivo de sistematizar los resultados obtenidos a partir de las entrevistas y cuestionarios aplicados. De acuerdo con Namakforoosh (2005), la tabulación es un procedimiento metodológico que facilita transformar datos dispersos en cuadros o tablas que reflejan de manera ordenada las tendencias y patrones más relevantes.

Una vez agrupada la información en tablas, se procedió a su análisis mediante la utilización de frecuencias absolutas y relativas, lo que permitió identificar proporciones y porcentajes en relación con las respuestas de los participantes. Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) sostienen que el empleo de técnicas estadísticas básicas en investigaciones descriptivas es fundamental, ya que garantizan la claridad de los hallazgos y permiten establecer comparaciones directas entre distintas variables de estudio.

Para complementar este proceso, se optó por la representación gráfica de los resultados, específicamente mediante gráficos de barras, dado que estos constituyen una herramienta visual que facilita la interpretación inmediata de la información. Según Levin y Rubin (2012), los gráficos de barras son especialmente útiles para mostrar la distribución de categorías y resaltar las diferencias en la frecuencia de las respuestas, lo que contribuye a una comunicación más accesible de los hallazgos.

3.5 Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA	INSTRUMENTO
<u>Problema general</u> ¿Cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024? <u>Problemas específicos</u> ¿De qué forma repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024? ¿De qué modo influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024?	<u>Objetivo general</u> Determinar cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024. <u>Objetivos específicos</u> - Determinar cómo repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024. - Analizar el modo en que influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.	<u>Hipótesis Principal</u> La hipoteca inversa tiene una incidencia significativamente alta respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024. <u>Hipótesis Específicas</u> - El estado de abandono repercute de forma positiva en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024. - El estado de vulnerabilidad se relaciona directamente con la mejora en la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.	CATEGORÍA PRINCIPAL V1 -> Viabilidad de la hipoteca inversa V2 -> Calidad de vida en personas de la tercera edad	TIPO DE INV. ✓ Básica ✓ Cualitativa ✓ No experimental ✓ Descriptiva	TÉCNICA: Entrevista INSTRUMENTO Cuestionario de entrevista

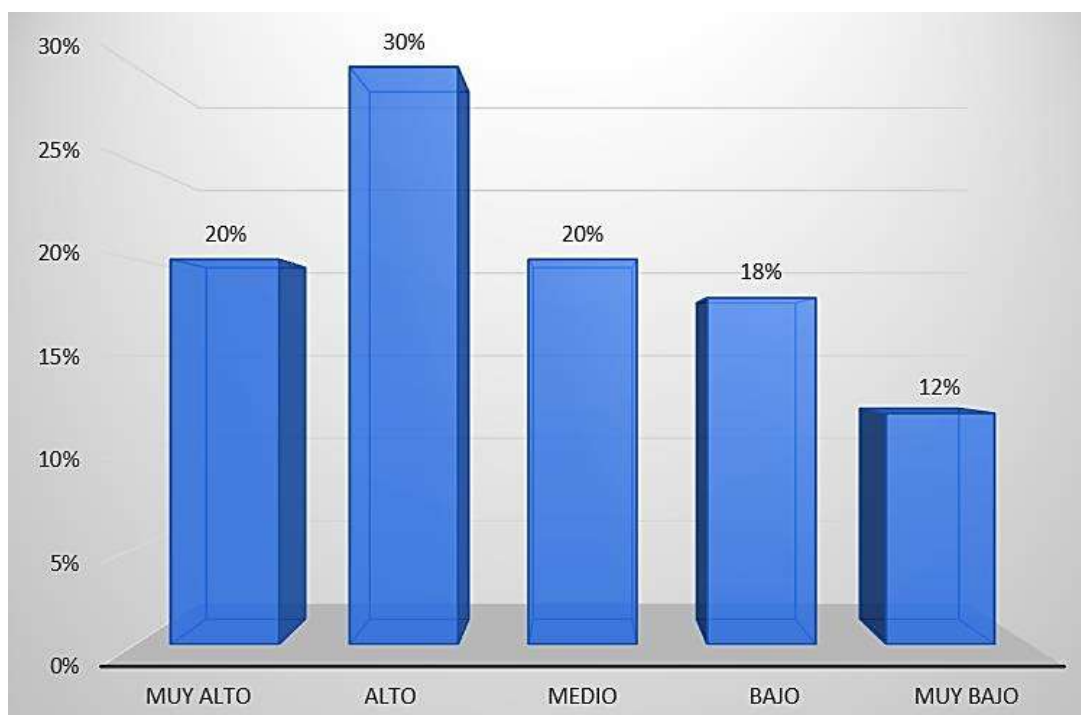
CAPÍTULO IV. RESULTADOS

4.1 Análisis descriptivo

Tabla 1 ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

	FRECUENCIA	TANTO POR CIENTO
Muy alto	10	20%
Alto	15	30%
Medio	10	20%
Bajo	9	18%
Muy bajo	6	12%
TOTAL	50	100%

Elaboración propia.



Nota: Elaboración Propia

Figura 1 ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

Figura 1. ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

En la figura 01, que contempla la siguiente pregunta ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

Un primer aspecto a destacar es que el 50% de los encuestados (20% muy alto y 30% alto) considera que este instrumento financiero representa una opción favorable, lo que evidencia un nivel significativo de aceptación y confianza hacia su posible implementación en el contexto local.

Asimismo, el 20% de los participantes ubica su valoración en un nivel medio, lo cual revela la existencia de un sector de la población que, si bien reconoce ciertos beneficios de la hipoteca inversa, mantiene reservas en cuanto a su eficacia práctica. Esta posición intermedia puede estar asociada a la falta de información sobre su funcionamiento, o a dudas relacionadas con la seguridad jurídica y financiera que ofrece este mecanismo.

Por otro lado, un 30% de los encuestados (18% bajo y 12% muy bajo) manifiesta percepciones negativas frente a la hipoteca inversa, lo que constituye una proporción relevante que no debe ser desestimada. Este grupo puede reflejar la resistencia cultural a hipotecar la vivienda familiar, que en sociedades como la peruana es entendida como un patrimonio heredable más que como un activo económico disponible.

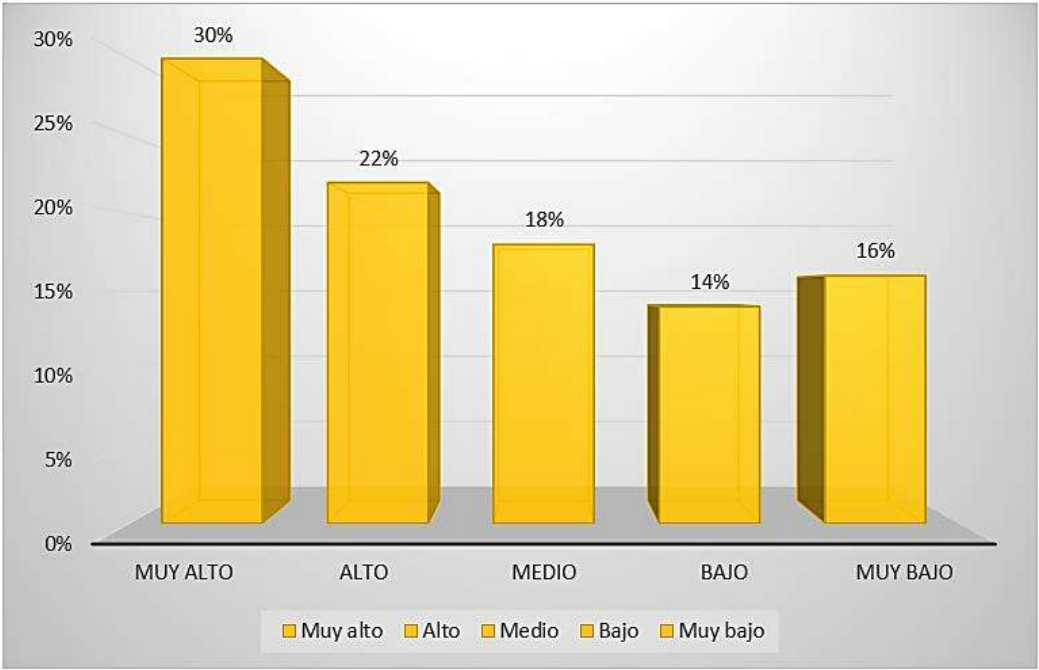
La dispersión de las respuestas permite concluir que, aunque la hipoteca inversa cuenta con un respaldo considerable, todavía persisten importantes barreras de aceptación social y cultural. Dichas barreras podrían ser superadas a través de campañas de información, educación financiera y el fortalecimiento de marcos normativos que otorguen confianza tanto a los beneficiarios como a las entidades financieras.

En síntesis, la interpretación de los datos muestra que la viabilidad de la hipoteca inversa en Huacho no se encuentra plenamente consolidada, pero existe un potencial de desarrollo significativo. El reto principal radica en ampliar la percepción positiva del instrumento, garantizando a los adultos mayores que este mecanismo puede ser una alternativa segura y efectiva para la protección de su economía y patrimonio.

Tabla 2. ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?

	FRECUENCIA	TANTO POR CIENTO
Muy alto	15	30%
Alto	11	22%
Medio	9	18%
Bajo	7	14%
Muy bajo	8	16%
TOTAL	50	100%

Elaboración propia.



Nota: Elaboración Propia

Figura 2 ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?

Figura 2. ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?

En la figura 02, que contempla la siguiente pregunta ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?

El 52% de los encuestados (30% muy alto y 22% alto) considera que las normas vigentes garantizan en gran medida la validez y seguridad de la valoración de los inmuebles, lo cual refleja una confianza significativa en el marco regulatorio. Este dato sugiere que, para más de la mitad de los participantes, la normativa responde de manera adecuada a las exigencias técnicas y jurídicas necesarias para sustentar este tipo de operaciones financieras.

En contraste, un 18% de los encuestados señala un nivel de efectividad medio, lo cual revela un sector de la población que, aunque reconoce los avances normativos, identifica vacíos o limitaciones en su aplicación. Este grupo de percepción intermedia puede estar asociado a la falta de homogeneidad en los criterios de tasación o a la ausencia de mecanismos de supervisión más rigurosos por parte de las autoridades competentes.

Por otro lado, un 30% de los participantes (14% bajo y 16% muy bajo) manifiesta dudas o desconfianza respecto a la normativa vigente. Este porcentaje, que no es menor, expone la existencia de una preocupación social vinculada a la transparencia en los procesos de tasación y al riesgo de que los valores asignados a los inmuebles no reflejen de manera justa su valor real en el mercado. Tales percepciones negativas pueden convertirse en un obstáculo para la aceptación de la hipoteca inversa como una herramienta de protección económica en la tercera edad.

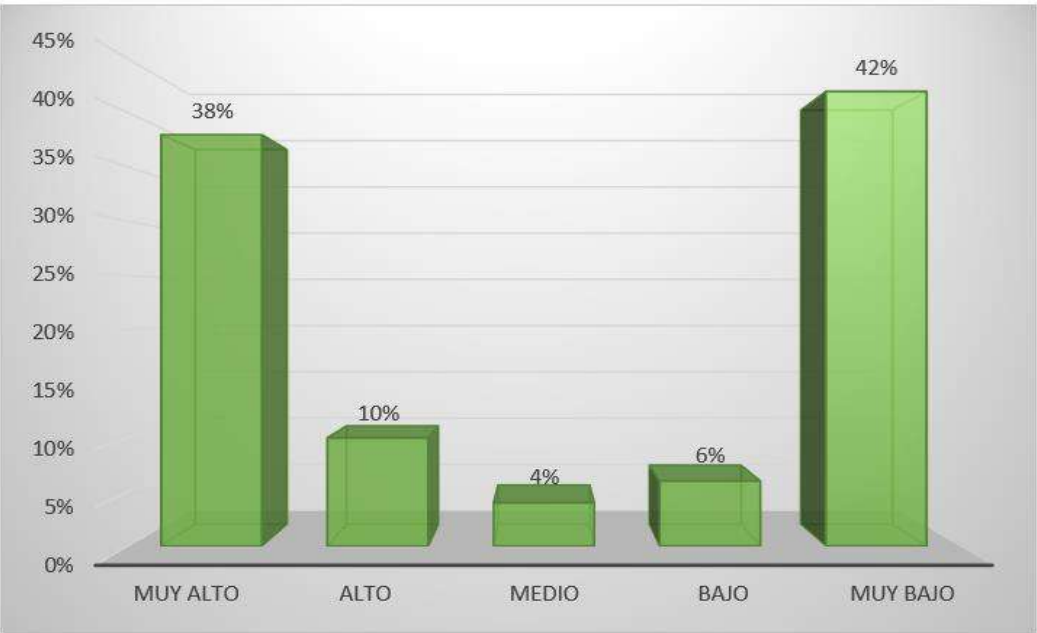
En síntesis, los datos muestran que si bien existe una mayoría que respalda la eficacia de la reglamentación en materia de tasación de predios, también persiste una proporción considerable de la población que evidencia reservas importantes. Para fortalecer la confianza ciudadana, resulta necesario perfeccionar los procedimientos de tasación, dotándolos de mayor objetividad y transparencia, además de promover campañas de difusión que aclaren

a la población los alcances de la normativa. Solo así será posible consolidar a la hipoteca inversa como una alternativa financiera viable y segura para los adultos mayores en el contexto peruano.

Tabla 3. ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

	FRECUENCIA	TANTO POR CIENTO
Muy alto	19	38%
Alto	5	10%
Medio	2	4%
Bajo	3	6%
Muy bajo	21	42%
TOTAL	50	100%

Elaboración propia.



Nota: Elaboración Propia

Figura 3 ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

Figura 3. ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

En la figura 03, que contempla la siguiente pregunta ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?

Un 38% de los encuestados sostiene que esta figura financiera tiene un nivel de efectividad muy alto, lo que indica que un sector considerable reconoce su potencial para mejorar la estabilidad económica de las personas de la tercera edad. Este grupo parece identificar en la hipoteca inversa una herramienta adecuada para transformar un bien inmueble en una fuente de ingresos durante la vejez.

Sin embargo, el porcentaje más significativo corresponde a quienes consideran que su viabilidad es muy baja, alcanzando un 42%. Esta cifra evidencia que gran parte de los participantes percibe limitaciones estructurales en la aplicación de este instrumento en el contexto peruano. Las razones podrían estar relacionadas con la falta de confianza en el sistema financiero, la posible pérdida del patrimonio familiar o la ausencia de claridad sobre las condiciones de acceso y los beneficios reales que proporciona la hipoteca inversa.

En el nivel intermedio, se observa que apenas un 10% califica la viabilidad como alta, un 4% como media y un 6% como baja. Estos porcentajes, aunque minoritarios, reflejan la existencia de percepciones matizadas que no se inclinan de manera absoluta hacia la aceptación ni hacia el rechazo. La presencia de estos grupos intermedios sugiere que existe un sector que reconoce las ventajas potenciales de la hipoteca inversa, pero que al mismo tiempo mantiene reservas ante la falta de experiencia práctica o vacíos normativos.

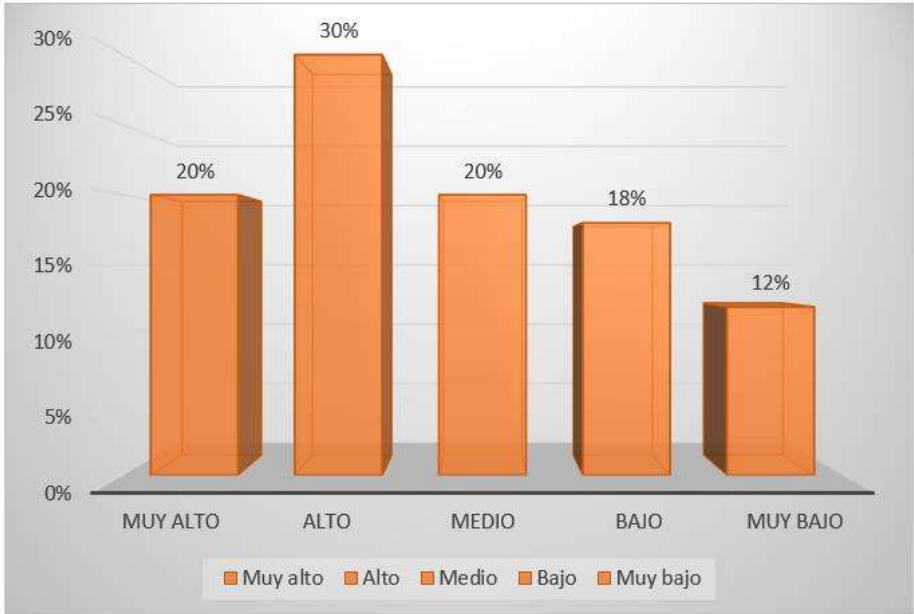
En conjunto, los datos muestran que, si bien la hipoteca inversa es considerada por un sector de la población como un mecanismo idóneo para enfrentar la vulnerabilidad en la

tercera edad, aún prevalece un nivel elevado de desconfianza que limita su consolidación. La percepción negativa mayoritaria plantea la necesidad de reforzar el marco regulatorio, mejorar los procesos de difusión y diseñar políticas públicas que garanticen tanto la transparencia como la protección patrimonial de los adultos mayores. Solo mediante estas medidas se podrá superar la resistencia social y fomentar la aceptación de esta figura financiera en el contexto peruano.

Tabla 4. ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024?

	FRECUENCIA	TANTO POR CIENTO
Muy alto	10	20%
Alto	15	30%
Medio	10	20%
Bajo	9	18%
Muy bajo	6	12%
TOTAL	50	100%

Elaboración propia.



Nota: Elaboración Propia

Figura 4 ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024

Figura 4. ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024?

En la figura 04, que contempla la siguiente pregunta ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024?

Un 20% de los encuestados considera que esta regulación es de un nivel muy alto de importancia, mientras que un 30% lo califica como alto. En conjunto, estos dos grupos suman el 50% de las respuestas, lo que refleja que la mitad de la población encuestada reconoce en esta medida un mecanismo esencial para garantizar los derechos de las personas mayores y reforzar su seguridad patrimonial y económica.

Por otro lado, un 20% señala que la necesidad de regulación es media, lo que sugiere la existencia de una percepción más moderada sobre el tema. Este sector parece aceptar que la regulación puede ser beneficiosa, pero sin ubicarla en un plano prioritario, posiblemente porque consideran que otras herramientas jurídicas o sociales podrían complementar la protección de los adultos mayores.

En contraste, un 18% de los participantes indicó que la regulación de la hipoteca inversa es poco necesaria y un 12% la calificó como de muy baja importancia. Estos porcentajes, que en conjunto representan un 30%, ponen de manifiesto la existencia de un sector que aún no percibe la hipoteca inversa como un instrumento central en la garantía de derechos, quizá por falta de información suficiente, desconfianza en el sistema financiero o apego a otros mecanismos tradicionales de protección económica.

La interpretación general de los datos muestra que, si bien existe una mayoría relativa que otorga importancia a la regulación de esta figura, todavía prevalece un nivel de resistencia y escepticismo en parte de la población. Esto evidencia la necesidad de generar procesos de difusión más amplios sobre los alcances de la Ley de la Persona Adulta Mayor y su relación con instrumentos financieros como la hipoteca inversa.

Finalmente, puede afirmarse que la implementación de regulaciones claras y transparentes en torno a esta figura jurídica no solo respondería a una demanda social expresada en los niveles altos de aceptación, sino que también contribuiría a reducir las percepciones negativas y a fortalecer la confianza en el sistema. De esta manera, se avanzaría hacia un marco normativo que logre equilibrar la innovación financiera con la protección efectiva de los derechos de las personas adultas mayores en el contexto local.

CAPÍTULO V. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusión

Que, según Flores (2023) en su tesis intitulada Viabilidad de la hipoteca inversa para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad en Lima Metropolitana 2019, investigación realizada para optar el título de Abogado por la Universidad Norbert Wiener, la cual tuvo por objetivo Analizar el impacto de la viabilidad de la hipoteca inversa para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad en Lima Metropolitana 2019, llegando a concluir que:

Siendo lo más importante, que la hipoteca inversa se presenta como una solución valiosa para las personas mayores al permitirles obtener fondos sin tener que vender su propiedad, lo que les brinda flexibilidad y protección. Lo que más ayudo, Proporcionar seguridad financiera y cubrir gastos urgentes. Lo más difícil, La complejidad de comprender los términos y condiciones. Ofreció estabilidad económica, pero la falta de comprensión y la resistencia cultural obstaculizaron su aceptación general. (p. 93)

La hipoteca inversa emerge como una herramienta valiosa para personas mayores que buscan asegurar una mayor calidad de vida sin perder su hogar. En efecto, este mecanismo permite a los adultos mayores acceder a fondos adicionales que les otorgan una importante flexibilidad financiera y una red de protección económica que puede ser crucial en etapas avanzadas de la vida.

Esto resulta especialmente útil para cubrir gastos urgentes, como tratamientos médicos, sin recurrir a la venta de un bien que, en muchos casos, representa el principal patrimonio de estas personas y un espacio con un valor emocional significativo. Sin embargo, uno de los mayores desafíos de la hipoteca inversa radica en su complejidad. Comprender los términos y condiciones de este tipo de financiamiento puede resultar difícil

para quienes no tienen experiencia en temas financieros o legales, lo que a menudo genera desconfianza.

A esto se suma la resistencia cultural, ya que muchas personas mayores consideran la vivienda como un legado familiar que desean preservar para sus descendientes, lo que obstaculiza su aceptación general. Aunque la hipoteca inversa ofrece estabilidad económica, el éxito de su implementación depende en gran medida de una mejor educación financiera y de esfuerzos para sensibilizar a la población sobre su verdadero propósito y beneficios.

5.2 Conclusiones

- Que la hipoteca inversa se ha demostrado como una alternativa viable para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, principalmente al proporcionarles una fuente de ingresos que fortalece su autonomía financiera sin que tengan que vender su propiedad. Esta herramienta financiera les permite cubrir gastos relacionados con salud, alimentación y ocio, mejorando así su bienestar y reduciendo su dependencia económica de familiares o de pensiones insuficientes.
- Asimismo, la viabilidad de la hipoteca inversa se encuentra limitada por factores culturales y emocionales, ya que muchas personas mayores consideran su vivienda como un legado familiar. Esta percepción puede llevar a una baja aceptación del producto, al anteponer el deseo de heredar el bien a sus descendientes, lo que reduce el potencial de uso de la hipoteca inversa y limita su adopción a escala nacional.
- Aunado a ello, la viabilidad de la hipoteca inversa también depende del contexto del mercado inmobiliario, que varía considerablemente entre regiones. En áreas con bajos valores de propiedad, el ingreso obtenido a través de una hipoteca inversa puede ser insuficiente para mejorar significativamente la calidad de vida del beneficiario, mientras que, en mercados con altos valores, esta herramienta puede ser más efectiva y atractiva, lo cual resalta una desigualdad en el acceso a sus beneficios.

- En esa misma línea, la hipoteca inversa puede aliviar la presión sobre los sistemas de seguridad social, permitiendo a los adultos mayores financiar parte de sus gastos con sus propios activos. Esto representa un enfoque innovador para enfrentar el envejecimiento poblacional y la escasez de recursos públicos, reduciendo la dependencia de las pensiones y los subsidios estatales, y posicionando la propiedad privada como un recurso para la sostenibilidad financiera de los jubilados.
- Por otro lado, la implementación y expansión de la hipoteca inversa requiere de un marco regulatorio robusto y adaptado a las particularidades de este producto financiero para proteger tanto a los adultos mayores como a las entidades financieras involucradas. Sin un marco adecuado, existen riesgos de malinterpretación del producto, prácticas abusivas o fraudes, que podrían desincentivar su uso y afectar negativamente a los beneficiarios, haciendo necesario un esfuerzo legislativo y de regulación para su aplicación segura y justa.

5.3 Recomendaciones

- Que es fundamental implementar programas de educación financiera para informar a las personas de la tercera edad y sus familias sobre el funcionamiento, beneficios y posibles riesgos de la hipoteca inversa. Estas campañas, impulsadas por entidades financieras y gubernamentales, permitirían a los adultos mayores tomar decisiones informadas y evaluar si la hipoteca inversa es adecuada para mejorar su calidad de vida, además de reducir el estigma en torno a este tipo de productos financieros.
- Asimismo, es necesaria la creación de una normativa específica para la hipoteca inversa a fin de garantizar la protección de los derechos de los adultos mayores. Este marco debe incluir mecanismos de transparencia en las condiciones del contrato, limitar los intereses y tarifas aplicables, y regular las condiciones bajo las cuales los familiares podrían asumir la propiedad de la vivienda. Con una legislación clara, se

reducirán los riesgos de abuso financiero y se incentivará un uso responsable de esta herramienta.

- Dado que el valor de las propiedades varía según la región, las entidades financieras deben considerar el desarrollo de productos de hipoteca inversa adaptados a las características del mercado inmobiliario local. Esto puede incluir hipotecas inversas con tasas de interés flexibles o con condiciones especiales para viviendas de menor valor. Estas adaptaciones permitirían que adultos mayores de diferentes zonas y condiciones económicas accedan a este recurso, ampliando su viabilidad y accesibilidad.
- Se recomienda que el Estado desempeñe un papel activo en el desarrollo de programas de hipoteca inversa, tanto a través de incentivos fiscales para las instituciones financieras como mediante la creación de seguros o garantías para los beneficiarios. Esto no solo promovería un mayor acceso, sino que también generaría confianza en los adultos mayores que podrían sentirse más seguros al optar por esta opción respaldada por el gobierno, contribuyendo a la seguridad financiera de la tercera edad.
- Es crucial que se ofrezca un sistema de asesoría continua y gratuita para los adultos mayores interesados en la hipoteca inversa. Este servicio podría incluir orientación financiera personalizada, evaluación de alternativas y acompañamiento durante todo el proceso de contratación y uso del préstamo. La presencia de asesores calificados puede asegurar que las personas mayores comprendan los detalles y alcances de su decisión, ayudándoles a maximizar los beneficios y reducir los riesgos asociados con la hipoteca inversa.

CAPÍTULO VI. REFERENCIAS

6.1 Referencias bibliográficas

Banco Mundial. (2018). *Envejecimiento y sistemas financieros inclusivos*. Washington D.C.: World Bank Publications.

Cabanellas de Torres, G. (1983). *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina: Heliasta SRL. Retrieved agosto 29, 2022

Diccionario panhispánico del español jurídico. (2022). *dpej.rae.es*. Retrieved octubre 02, 2022, from <https://bit.ly/3rrAqHf>

Flores Ríos, L. (2023). *Viabilidad de la hipoteca inversa para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad en Lima Metropolitana 2019*. Tesis de titulación, Universidad Norbert Wiener, Lima. Retrieved octubre 14, 2024, from https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/11563/T061_46158679_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Flores, A. (2023). *Implementación de un proyecto de ley de hipoteca a la inversa para adultos mayores*. Tesis de licenciatura, Universidad Mayor de San Andrés, La Paz. Retrieved setiembre 30, 2024, from <http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/34806>

Hernández Sampieri, R. (2010). *Metodología de la Investigación* (Vol. Quinta Edición). México D.F, México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. Retrieved junio 01, 2024, from https://campus.uladech.edu.pe/pluginfile.php/221124/mod_resource/content/2/Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n%20por%20Hern%C3%A1ndez%20Sampieri.pdf

- Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. (M.-H. Education, Ed.) Ciudad de México, México: McGraw-Hill Interamericana Editores S.A. Retrieved octubre 13, 2024, from https://campus.uladech.edu.pe/pluginfile.php/338782/mod_resource/content/1/texto.pdf
- Londoño Céspedes, V. (2020). *Valoración de la hipoteca inversa en Colombia*. Proyecto de Investigación, Universidad de Medellín, Medellín. Retrieved setiembre 19, 2024, from https://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/6356/T_MF_436.pdf?sequence=2
- Morales Garcia, Y. (2023). *Mejoras Legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú*. Tesis de titulación, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo. Retrieved octubre 20, 2024, from https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/6031/1/TL_MoralesGarciaYassely.pdf
- Morisaki Cáceres, A. (2020). *Propuestas legislativas que no funcionan: hipoteca inversa en el Perú*. Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Retrieved octubre 20, 2024, from https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/19678/MORISAKI_C%C3%81CERES_ALBERTO_MIGUEL.pdf?sequence=1
- Neira Balcazar, M. (2023). *Análisis al marco legal de la figura de la hipoteca inversa – con enfoque a los adultos mayores*. Trabajo de investigación para titulación, Universidad Nacional de Loja, Loja. Retrieved octubre 03, 2024, from

https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/29129/1/Miguel%C3%81ngel_NeiraBalcazar.pdf

Real Academia Española. (2020). *Diccionario de la Real Academia Española*. Retrieved febrero 19, 2024, from <https://dle.rae.es/poder>

Rivera, P. (2019). *Derechos de las personas adultas mayores y políticas públicas*. Fondo Editorial Universitario.

Torres, M. (2021). *Modelos financieros y su aplicabilidad en América Latina*. Revista de Derecho y Economía, 15(3), 67-89.

ANEXOS

Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA	INSTRUMENTO
<u>Problema general</u> ¿Cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024? <u>Problemas específicos</u> ¿De qué forma repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024? ¿De qué modo influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024?	<u>Objetivo general</u> Determinar cuál es la viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024. <u>Objetivos específicos</u> - Determinar cómo repercute el estado de abandono en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024. - Analizar el modo en que influye el estado de vulnerabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.	<u>Hipótesis Principal</u> La hipoteca inversa tiene una incidencia significativamente alta respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho - 2024. <u>Hipótesis Específicas</u> - El estado de abandono repercute de forma positiva en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024. - El estado de vulnerabilidad se relaciona directamente con la mejora en la calidad de vida de las personas de tercera edad, Huacho - 2024.	CATEGORÍA PRINCIPAL V1 -> Viabilidad de la hipoteca inversa V2 -> Calidad de vida en personas de la tercera edad	TIPO DE INV. ✓ Básica ✓ Cualitativa ✓ No experimental ✓ Descriptiva	TÉCNICA: Entrevista INSTRUMENTO Cuestionario de entrevista

Cuestionario

A continuación, se plantearán interrogantes relacionadas a la tesis: **Viabilidad de la hipoteca inversa respecto al mejoramiento de calidad de vida en personas de la tercera edad, Huacho – 2024**, marque una (X) según corresponda:

FECHA: ____/____/____

Tenga en cuenta la siguiente escala de respuestas.

1	2	3	4	5
Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo

	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
1. ¿En qué medida la hipoteca inversa resulta viable como alternativa de protección económica para personas de la tercera edad, Huacho – 2024?					
2. ¿Cuál es el nivel de efectividad de la reglamentación aplicable respecto a la hipoteca inversa en cuanto a la tasación de predios, Huacho – 2024?					
3. ¿En qué medida resulta viable la aplicación de la hipoteca inversa para hacer frente al estado de vulnerabilidad en personas de la tercera edad, Huacho – 2024?					
4. ¿En qué medida es necesario regular la figura de la hipoteca inversa en proporción a la protección de derechos de las personas según la Ley de la Persona Adulta Mayor, Huacho – 2024?					

Nota: Elaboración propia