

Universidad de Chile.
Facultad de Derecho.
Departamento de Derecho del Trabajo y Seguridad Social.

La Hipoteca Revertida: Un mecanismo para aumentar los ingresos de los adultos mayores

Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

KARINA ANTONIETA ALMARZA TYTHER

MARCO ANTONIO JIMÉNEZ BARRA

Profesor Guía: Héctor Humeres Nogueira

Santiago, Chile 2006

Texto completo en www.cybertesis.uchile.cl/tesis/uchile/2006/de-almarza_k/pdfAmont/de-almarza_k.pdf

ÍNDICE . .	4
RESUMEN. . .	8
Disponible a texto completo en . .	9

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO I

NOCIONES DEL SISTEMA DE PENSIONES CHILENO

La Seguridad Social.

1.1. Generalidades.

La Seguridad Social en Chile y el Sistema de Pensiones

2.1. Sistema Antiguo: Sistema de Reparto.

Descripción del Sistema.

Crisis Financiera del Antiguo Sistema de Pensiones

Desequilibrio Financiero

Inequidad en el Accesos a los Beneficios

Ineficacia Administrativa

2.2. Sistema de Capitalización Individual

Condiciones Necesarias para Implementar el Nuevo Sistema.

Participación del Estado en la Implementación del Sistema.

Existencia de un Mercado de Capitales

Existencia de una Industria Aseguradora

Otras Condiciones Necesarias para el Funcionamiento del Sistema.

Etapas de Transición.

Reorganización del Sistema.

Mecanismo de Traspaso de los Trabajadores al Nuevo Sistema.

Costos para el Estado Generados por la Reforma.

2.2.4. Bases del Sistema de Capitalización Individual

Capitalización o Ahorro Individual.

Cuenta de Ahorro Voluntario

Ahorro de Indemnización.

Libertad Individual

Igualdad.

Administración Privada del Fondo

Rol del Estado

2.2.5. Beneficios

Tipos de Beneficios.

Modalidades de Pensión.
 2.2.6. Porque Implementar la Hipoteca Revertida en Chile
 CAPÍTULO II
 LA HIPOTECA REVERTIDA
 Generalidades
 Orígenes
 Características de La Hipoteca Tradicional
 Hipoteca Revertida
 Generalidades y Concepto de Hipoteca Revertida
 Orígenes y Antecedentes.
 La Hipoteca Revertida una Alternativa Previsional.
 Características de La Hipoteca Revertida.
 Paralelo entre la Hipoteca Tradicional y la Hipoteca Revertida.
 Clasificación de La Hipoteca Revertida.
 Tipo de Institución.
 Plazo de los Préstamos
 Forma de los Pagos
 Tasa de Interés
 Beneficios para el Prestatario
 Riesgos para el Prestatario
 Riesgos para el Prestamista
 Alternativas a una Hipoteca Revertida
 Ventajas que otorga tomar una Hipoteca Revertida
 Experiencia en otros Países.
 Hipotecas Revertidas en Europa.
 Situación en Gran Bretaña.
 Mercado de Hipotecas Revertidas en Gran Bretaña.
 Estados Unidos de Norteamérica
 Programa Federal del HECM
 Distribución del producto
 Programas Privados de Hipotecas Revertidas
 Otras Hipotecas Revertidas ofrecidas por organismos públicos.
 Aplazamiento del impuesto sobre lapropiedad inmobiliaria.

Situación en España.

Situación en América Latina.

Ejemplo de una Hipoteca Revertida

CAPÍTULO III

CONDICIONES NECESARIAS PARA LA IMPLEMENTACION DE LA
HIPOTECA REVERTIDA EN CHILE.

Generalidades

Los Adultos Mayores en Chile.

Adulto Mayor y Calidad de Vida.

Adulto Mayor y Esperanza de Vida.

Adulto Mayor y Censo Año 2002.

Trabajadores Independientes en el Sistema de Pensiones.

Análisis Cultural.

Funcionamiento del Sistema.

Generalidades.

Beneficiarios

Entidades Participantes.

Sociedad Prestadora de Servicios

Sociedad Inmobiliaria.

Compañías de Seguros.

Entidad Administradora de Cuentas de Ahorro.

Inversionistas Institucionales.

Otros agentes.

Supervisión del Sistema.

Prestaciones del Sistema.

Renta Vitalicia o Complemento de Esta.

Línea de Crédito de Libre Disposición.

Renta Vitalicia o Línea de Crédito de Libre Disposición

Reservas para la Mantención del Inmueble.

Riesgos del Sistema.

Riesgo por Sobrevida.

Riesgos de Tasas.

Riesgos de Minusvalía de la Vivienda.

Riesgos de Siniestro

Riesgos de Mantención de las Viviendas.

Refinanciamiento del Sistema.

Propuesta de Proyecto de Ley.

Conclusiones.

Bibliografía.

Glosario.

INDICE DE ILUSTRACIONES Y CUADROS.

GRÁFICO N ° 1: Hipoteca Revertida, evolución del préstamo en relación al crecimiento de la deuda y disminución del activo inmobiliario

GRÁFICO N ° 2: Variación de una Hipoteca Tradicional

ESQUEMA N ° 1: Tipos de Hipotecas Revertidas

TABLA N °1: El uso del préstamo hipotecario para la adquisición de inmuebles difiere considerablemente entre los distintos países

GRÁFICO N ° 3: Número de Hipotecas Revertidas (HECM) por año en Estados Unidos de Norteamérica

TABLA N ° 2: Población Adulta Mayor en Chile

TABLA N ° 3: Tipo de vivienda que habitan las personas de 60 o más años

TABLA N ° 4: Propiedad de la vivienda, habitantes de 60 años y más

TABLA N ° 5: Personas Mayores de 60 años que viven en viviendas propias, totalmente pagadas. Relación de parentesco con el jefe de hogar

TABLA N ° 6: Población de 60 años y más en hogares unipersonales, por grupo de edad, según condición de tenencia de la vivienda que habita (porcentajes- no incluye servicio domestico)

GRAFICO N ° 4 : Total de población de 60 años y más en hogares unipersonales según condición de tenencia de la vivienda que habita

TABLA N ° 7: Distribución porcentual por edad

TABLA N ° 8: Personas de 60 años o más que viven solas (hogares unipersonales). Distribución porcentual por sexo

GRAFICO N ° 5: Total de personas de 60 años o más, en hogares unipersonales. Distribución porcentual por sexo

GRAFICO N ° 6 : Sectores económicos en que están los trabajadores independientes

TABLA N ° 9: Características de los trabajadores dependientes e independientes

TABLA N ° 10: Características de los distintos tipos de trabajadores independientes

RESUMEN.

La presente memoria, denominada “*La Hipoteca Revertida: Un mecanismo para aumentar los ingresos de los adultos mayores*”, tiene por finalidad analizar la posibilidad de implementar esta institución en nuestro país, como una alternativa real para complementar los ingresos de los adultos mayores e incluso permitir a los trabajadores independientes, que no cotizaron durante su vida laboral, contar con ingresos en esta etapa.

Para el estudio, se ha consultado diverso material bibliográfico, principalmente extranjero, dado el escaso conocimiento que existe en Chile de esta institución. También se utilizaron datos estadísticos, paginas web de empresas privadas y de organismos públicos de diversos países y la opinión de profesionales del área de Seguridad Social.

Disponible a texto completo en

www.cybertesis.uchile.cl/tesis/uchile/2006/de-almarza_k/pdfAmont/de-almarza_k.pdf