



ESCUELA DE POSTGRADO

Tesis para optar al título de

**MAGISTER EN DIRECCION Y ADMINISTRACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

Hipoteca Inversa

Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile

Autor: Constructor Civil Sebastián Fernández da Costa

Profesor Guía: Hernán Elgueta Strange

Santiago de Chile, 2019.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	4
1. ANTECEDENTES .....	5
1.1. Aumento del segmento de la tercera edad .....	5
1.2. Motivos que han contribuido a que envejezca la población .....	6
1.2.1. Esperanza de Vida (Mortalidad).....	11
1.2.2. Fecundidad.....	12
1.2.3. Migraciones.....	14
1.3. Indicadores Demográficos.....	16
1.3.1. Índice de Envejecimiento.....	16
1.3.2. Índice de dependencia demográfica.....	17
1.4. Situación en otros países.....	17
2. OBJETIVOS .....	18
2.1. Objetivo general.....	18
2.2. Objetivos específicos .....	18
2.3. Metodología .....	19
3. ESTADO DEL ARTE.....	20
3.1. Historia de la Hipoteca Inversa .....	21
3.2. Un producto que se ha instalado en la cultura Latinoamericana.....	22
3.3. Resumen de los diferentes países.....	26
3.4. Tipos de Viviendas.....	27
3.5. Herencia en Chile asociada a una disminución de personas en los hogares.....	28
4. CAPITULOS.....	32
4.1. Capítulo 1 :Analizar la propuesta de Ley presentada en el congreso el año 2015 sobre Hipoteca Inversa.....	32
4.2. Capítulo 2 : Catastrar cual es la población que se vería beneficiada en el presente y en el futuro cercano con este producto en Chile .....	48
4.3. Capítulo 3: Identificar como podría funcionar, cuales son los beneficios de este nuevo producto, como podría beneficiar a miles de chilenos con sus rentas en la tercera edad. ....	91
4.3.1. ¿Para qué sirve la Hipoteca Inversa? .....	91
4.3.2. ¿Qué significa Hipoteca Inversa? .....	95
4.3.3. Características particulares del crédito Hipotecario .....	98
4.3.4. ¿En qué se diferencia la Hipoteca tradicional de la Hipoteca Inversa?.....	99
4.3.5. ¿Cuáles son los riesgos de la Hipoteca Inversa? .....	100
4.3.6. ¿Cuáles son los requisitos? .....	103
4.3.7. ¿Cómo interactúa el matrimonio y la hipoteca inversa? .....	105
4.3.8. Responsabilidades del solicitante .....	108
4.3.9. Los Herederos .....	108

4.3.10.	Instituciones Financieras que otorgan el Crédito Hipotecario .....	110
4.3.11	Formas de entregar el Crédito Hipotecario Inverso Alcance del Producto .....	114
4.3.12	¿Cómo son los intereses en la Hipoteca Inversa? .....	115
4.3.13	Asesoría de la Hipoteca Inversa .....	117
4.3.14	Análisis FODA.....	119
5.	CONCLUSIONES .....	120
6.	BIBLIOGRAFIA .....	122

## INTRODUCCIÓN

En los últimos años, el mundo cambió rápidamente instalándose el envejecimiento de la población como un fenómeno transversal a todos los países; según Naciones Unidas actualmente el 11% de la población mundial tiene sobre 60 años y este porcentaje aumentará a 22% para el año 2050. A esto es necesario sumar un fenómeno demográfico llamado “envejecimiento del envejecimiento”, que quiere decir, que el aumento del grupo de población con edad superior a los 80 años se ha duplicado en sólo 20 años.

Este fenómeno tuvo en primer término un aspecto positivo, el aumento de la esperanza de vida, pero también conlleva grandes responsabilidades debido a que se debe pensar profundamente como sociedad, en qué condiciones de salud, educación, seguridad, llegar a tanta cantidad de personas a la tercera y cuarta edad, lo que hace necesario replantear ¿Cuáles serán los desafíos de los próximos años para afrontar este fenómeno?, pensar en nuevas decisiones y políticas públicas que se anticipen y ayuden a la nueva composición de la población del mundo.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) comunicó que debido a este fenómeno, es preciso revisar las políticas públicas destinadas a satisfacer al adulto mayor, ya que actualmente este segmento tiene pocas actividades que realizar y escasos recursos económicos, por ello recomendó que se debe orientar a que tengan más salud, más poder económico, más participación e integración a la sociedad.

En Chile se observa la misma tendencia, es uno de los países pioneros en el tema en América Latina, incrementada por la tendencia a no tener hijos o a tener menos hijos. Según la 2° Encuesta Nacional SENAMA (2011) la tercera edad representa el 15% de la población y la cantidad de personas sobre los 60 años para el año 2025 superará la cantidad de personas menor a 15 años, alcanzando el 30% de la población.

Todo esto hace pensar, ¿Qué se hizo para el periodo de des acumulación?, esta es la etapa en que la persona gasta el dinero que acumuló durante su vida activa laboral. Considerando que para esta parte de la sociedad el mercado laboral, usualmente se restringe al mínimo las oportunidades y las energías ya no son las mismas para emprender. Además existe un sentimiento comprensible de que la persona disfrute los últimos años de vida y no siga trabajando, se añade a esto la progresiva y creciente moda hacia la familia nuclear cuyos componentes trabajaron y estudiaron fuera del hogar en su totalidad y su economía se basaba en el consumo, la hipoteca tradicional y gastaba todo su salario sin capacidad de ahorro mensual, por lo que se les hacía muy difícil asumir la responsabilidad de hacerse cargo además de un adulto mayor.

En una cultura en que el bien raíz es el principal instrumento de ahorro y en que las familias mayoritariamente aspiran al dominio de la vivienda propia, al término de la vida laboral, el patrimonio más importante es el bien raíz, por lo que disponer de él para mejorar los ingresos que disminuyen con el retiro laboral es una opción que requiere ser estudiada.

Por estas razones, surge como pregunta, analizar la viabilidad en Chile de un instrumento que ya existe en otros países y ha sido una fórmula exitosa, llamada Hipoteca Inversa o Hipoteca Revertida, se llama así porque es el Banco el que paga al cliente una mensualidad, al contrario de cómo es un crédito hipotecario tradicional, este permite que el patrimonio de vivienda se convierta en una fuente de ingresos periódicos, manteniendo el derecho de uso de por vida para el propietario y eventualmente para los beneficiarios y se acaba cuando fallece el titular del crédito y sus beneficiarios directos, luego los herederos deberán decidir si se quedan con el bien raíz pagando la deuda, o se paga la deuda con un crédito hipotecario o se remata la propiedad, se paga la deuda al Banco y si queda algún monto sobrante se reparte entre los herederos.

Las particularidades del producto hipoteca revertida ha tenido distintos matices dependiendo de los lugares en que se ha instalado, incluyendo opciones especiales, por ejemplo para propietarios discapacitados que no alcanzan la condición de adulto mayor pero que se encuentran retirados y sostienen el dominio de un bien raíz.

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. Aumento del segmento de la Tercera Edad**

El porcentaje de los mayores de 60 años aumentó en proporción a nivel mundial y en Chile. Definir la edad en la que se considera el umbral del envejecimiento es muy complejo, pues en cada país se considera una manera distinta, esta fluctuó entre los 60 y los 70 años, dependiendo del sexo del individuo, pero por lo general se asoció a la edad de retiro por vejez de los distintos sistemas de pensiones.

El tema del envejecimiento dependió de diversos factores tales como el económico, la salud, social, cultural, político, salud, educación, estímulo a mayor natalidad, e incentivar el trabajo de la mujer en el mercado laboral.

Todo esto hizo que se debiera replantear hacia dónde apuntan las instituciones financieras y sociales para que puedan atender las nuevas demandas por parte de este grupo etario, en donde los mayores de 60 años van a ser más, ya que las expectativas de vida son cada vez mayor. Por lo que resulta necesario definir políticas públicas que se hagan cargo de esta parte de la población que cada vez va a ser más grande en términos de porcentaje, como reformas a las actuales AFP, nuevas oportunidades laborales para la tercera edad, seguros de vida para este segmento, y diversas formas en que se puede mejorar la calidad de vida de este importante segmento de la sociedad.

## 1.2. Motivos que han contribuido a que envejezca la población

Se representa en gran medida en un aumento en la alteración del perfil de la estructura piramidal por edades, donde se aprecia una inversión de la tendencia de la población y se ve claramente que el presente y futuro van a ser una sociedad más longeva, existiendo menos niños y más ancianos. (Tabla n° 1, n°2, y n°3).

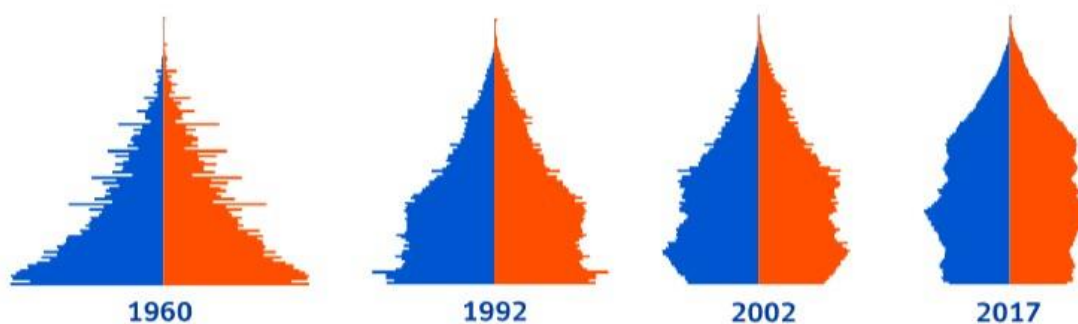
Tabla n°1.



¿Cómo cambia la pirámide teórica cuando la población envejece?

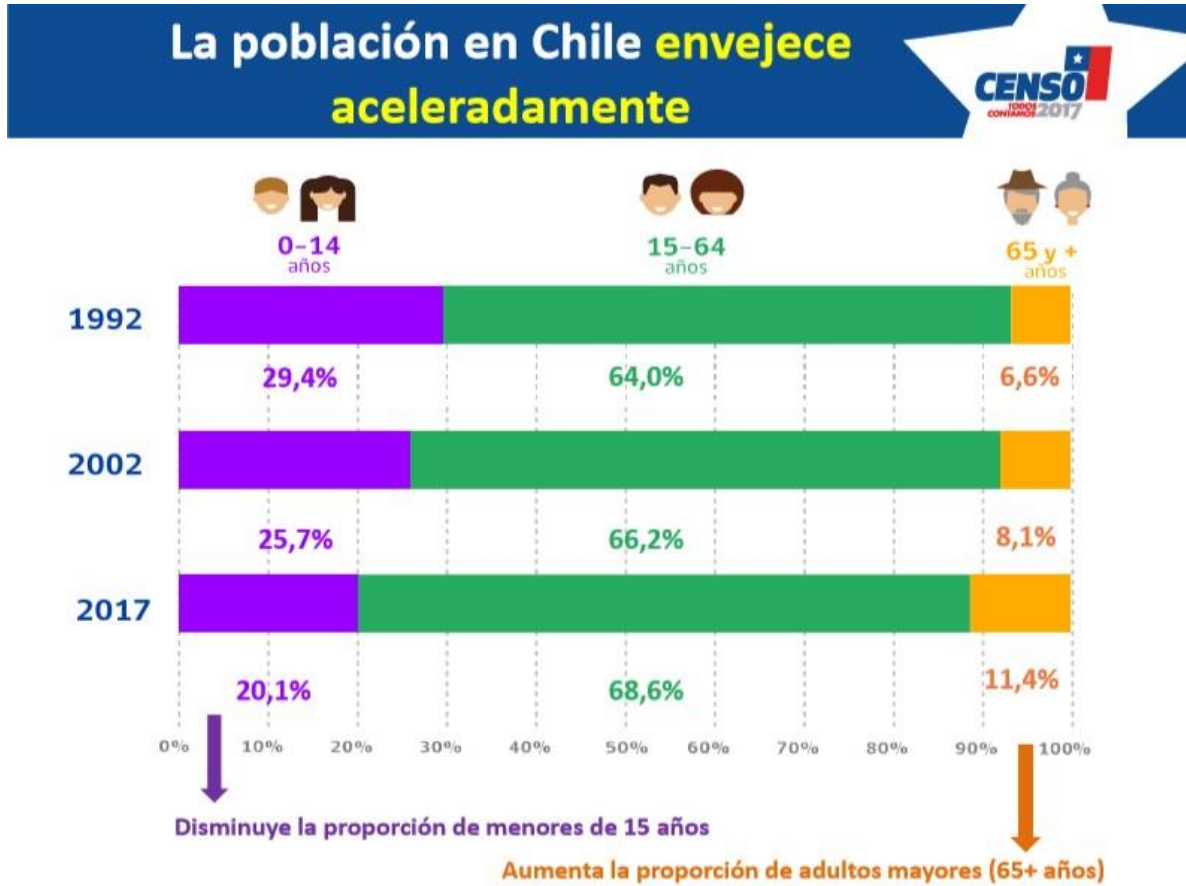


¿Cómo cambia la pirámide poblacional de Chile (transición demográfica)?



Fuente INE, Censo 2017

Tabla n°2



Fuente INE, Censo 2017

Tabla n°3



- **La relación de mayores (65+ años)/ menores (0-14 años) se triplica entre 1992 y 2017**

Fuente INE, Censo 2017

Según la encuesta realizada por el INE, la dependencia monetaria total ha decaído con los años. Aunque la dependencia de los menores de edad sigue esta tendencia, dado que la tasa de natalidad ha disminuido, la dependencia de los adultos mayores ha aumentado, lo que hace que se necesite un mayor poder adquisitivo por parte de ellos, para que no aumente la carga de la sociedad en edad activa de trabajo y puedan tener mayores ingresos. (Tabla n°4)



Tabla n°4

Indicadores de población			
POBLACIÓN	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2017
Población total	13.348.401	15.116.435	17.574.003
Población 0-14 años	29,4%	25,7%	20,1%
Población 15-64 años	64,0%	66,2%	68,6%
Población 65 años o más	6,6%	8,1%	11,4%
Índice de masculinidad <sup>1</sup>	96,4	97,1	95,9
Razón dependencia total <sup>2</sup>	56,3	51,0	45,9
Razón dependencia de adultos mayores <sup>3</sup>	10,3	12,2	16,6
Razón dependencia de menores <sup>4</sup>	46,0	38,9	29,3
Relación adultos mayores/niños <sup>5</sup>	22,3	31,3	56,9

A través de los años la población ha envejecido, lo que se aprecia en los cambios en la distribución de los grupos de edad: hay una disminución de las personas entre 0-14 años y un incremento de las personas de 65 años o más.

Esto también se refleja en la razón de dependencia, ya que ha aumentado la dependencia de adultos mayores y disminuido la de menores.

(1) Índice de masculinidad = Población de hombres/Población de mujeres \*100.  
 (2) Razón de dependencia total = (Población de menores de 15 años + Población de mayores de 64 años) / Población entre 15 y 64 años de edad \* 100.  
 (3) Razón de dependencia de mayores = Población de mayores de 64 años / Población entre 15 y 64 años de edad \* 100.  
 (4) Razón de dependencia de menores = Población de menores de 15 años / Población entre 15 y 64 años de edad \* 100.  
 (5) Relación de adultos mayores/niños = Población de mayores de 64 años / Población de menores de 15 años.

Fuente: INE, Censo 2017

Esta tendencia de los últimos años no quiere decir que sea definitiva, ya que todo va a depender de cómo se siga comportando la sociedad. En cuanto al envejecimiento, no varió en la tendencia que fue cada vez mayor, ya que la ciencia avanza a que se pueda llegar con facilidad sobre los 100 años de edad, al contrario de esto, la tendencia de la migración está siendo cada vez más fuerte y en el caso de las migraciones a Chile en la mayoría son generaciones de jóvenes entre 20 y 40 años. Con esto bajó el rango etario de la población, aunque la tasa de envejecimiento sigue creciendo. Otro factor que jugó en contra es la natalidad, ya que existe una tendencia a tener una menor cantidad de hijos.

La disminución de la tasa de natalidad también está influenciada por el hecho de que es cada vez más costoso mantener a los hijos con un buen estándar de vida, entendiendo esto como educación, alimentación y salud de mejor calidad. Un ejemplo de esto, es que en Chile es cada vez más difícil pagar la educación superior, por su elevado costo (Tabla n°5), independiente de que se pretende educación gratis, que es hacia donde apunta la sociedad actual.

Tabla n°5

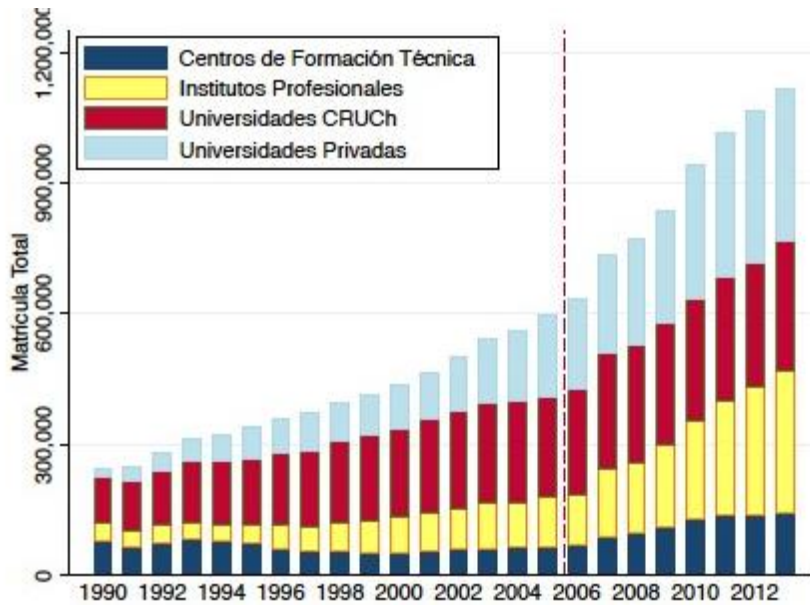
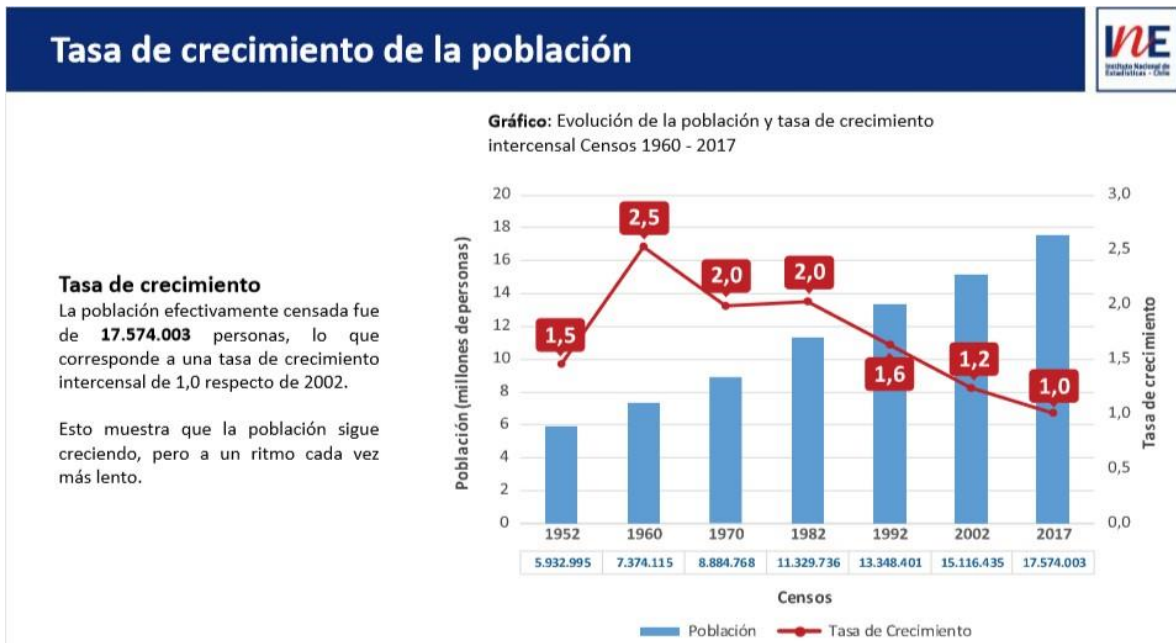


Gráfico 1: Evolución de la matrícula en educación superior, Chile, 1990-2012

Fuente: Estudio Universidad Alberto Hurtado, Facultad de Economía y Negocios, 2012

De acuerdo a las estadísticas proyectadas del INE en base al Censo 2017, (Tabla n°6), Chile tiene una población de 17.574.003 de personas. La tasa media de crecimiento 2002-2017 es de 1%.

Tabla n°6



**Tasa de crecimiento**  
 La población efectivamente censada fue de **17.574.003** personas, lo que corresponde a una tasa de crecimiento intercensal de 1,0 respecto de 2002.  
 Esto muestra que la población sigue creciendo, pero a un ritmo cada vez más lento.

Fuente INE, Censo 2017

### 1.2.1. Esperanza de Vida (Mortalidad)

Hace un tiempo existe una tendencia mundial de un aumento en la esperanza de vida (Tabla n°7), por lo que disminuyó la mortalidad, esto significó que las personas estén viviendo cada vez más tiempo. La medicina ha avanzado y obtiene medicamentos que permiten vivir cada vez más años, además la tecnología avanzó, con los medios de seguridad de transporte, haciendo que existan menos fallecimientos. Hubo una tendencia mundial también de comer más sano y realizar más deporte, que ayudó a tener una mayor expectativa de vida, pero hay que pensar que si se vivió más años, pero a su vez la edad de jubilación siguió siendo la misma, el estado físico no permite seguir trabajando de la misma forma, por lo que se produjo un periodo de varios años de vida en que no se estuvo activo laboralmente, y es necesario tener una vejez digna, ojalá con un estándar de vida similar al que se tuvo en el periodo en que se estaba activo laboralmente; por lo que se necesita algún producto o alguna alternativa para mejorar las pensiones en la vejez.

La curva de los rangos de edades en los censos lo demuestra y se ve una proyección al 2050, en el que la pirámide va a tomar una forma cada vez más invertida y los adultos mayores van a ser más que los menores de edad, inverso a lo que ha ocurrido históricamente.( Tabla n° 8).

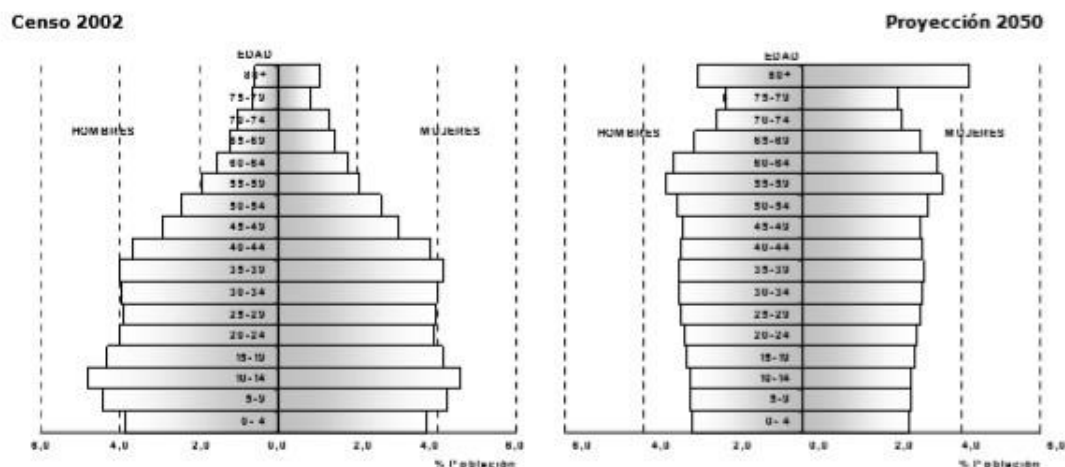
Tabla n° 7



Fuente: Banco Mundial, 2015

Tabla n° 8

CHILE: Distribución porcentual de la población por sexo, según grupos quinquenales de edad. Censo 2002 y estimada al 2050

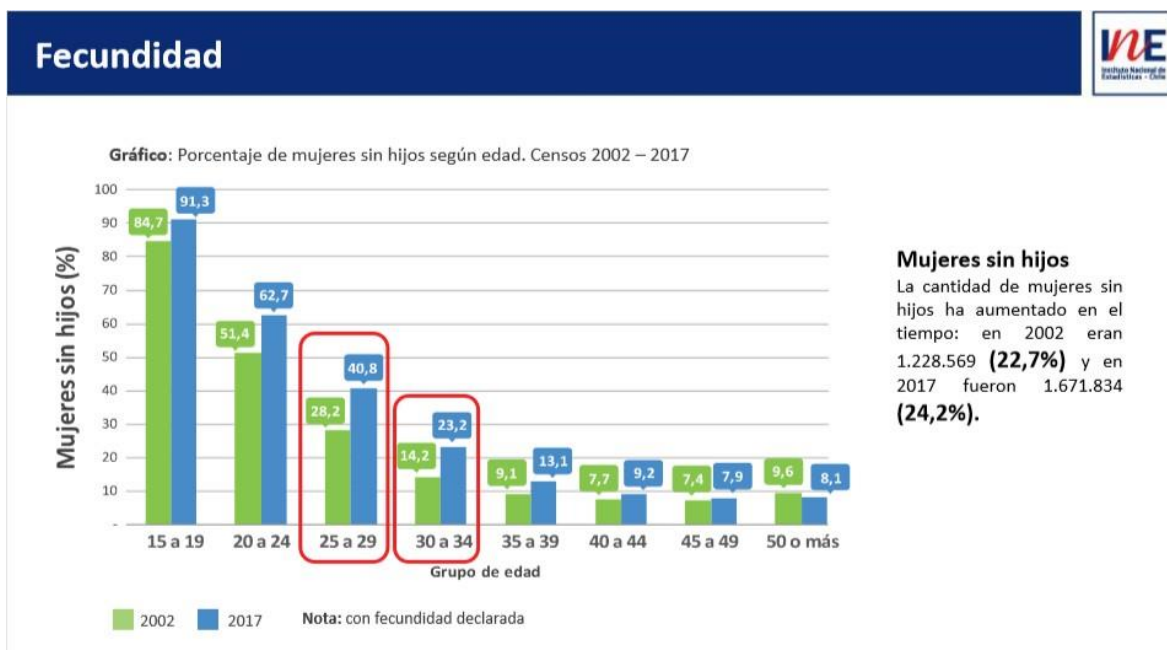


Fuente: INE, 2002

1.2.2. Fecundidad

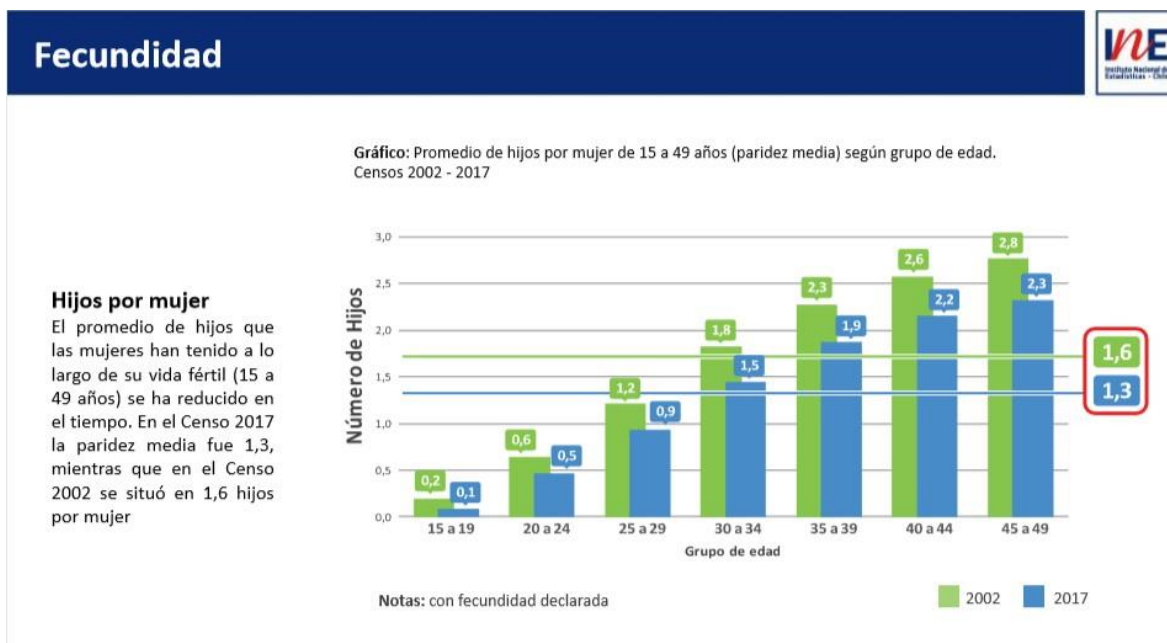
La importancia que tiene la fecundidad radica en que es el factor más importante, ya que si se ve alterado es el que hace cambiar el rango etario de una sociedad, como ocurre actualmente. En ésta influyó la puesta en práctica de los programas de planificación familiar y el acceso a anticonceptivos modernos, que permitieron postergar el calendario de la fecundidad y reducir el tamaño final de la descendencia. Además, la maternidad se postergó en su edad de iniciación, ya que existió una tendencia en la mujer actual en vivir de otra forma su vida, viajar, conocer, especializarse en sus estudios y también existen cada vez más entretenimientos que se prefieren al hecho de ser madre, alguna eligió tener mascotas en vez de hijos (Arriagada, 2018), todos estos factores hacen que posterguen más la maternidad y eso trae consigo que cada madre no tenga más de dos hijos en promedio (Tabla n°9), sumado al hecho de que cada vez es más costoso mantenerlos con el estándar de vida que se les quiere dar, lo que antiguamente no pasaba, ya que era otra mentalidad y la gente tenía más hijos. (Ver Tabla n° 10).

Tabla n° 9.



Fuente INE,2017

Tabla n° 10

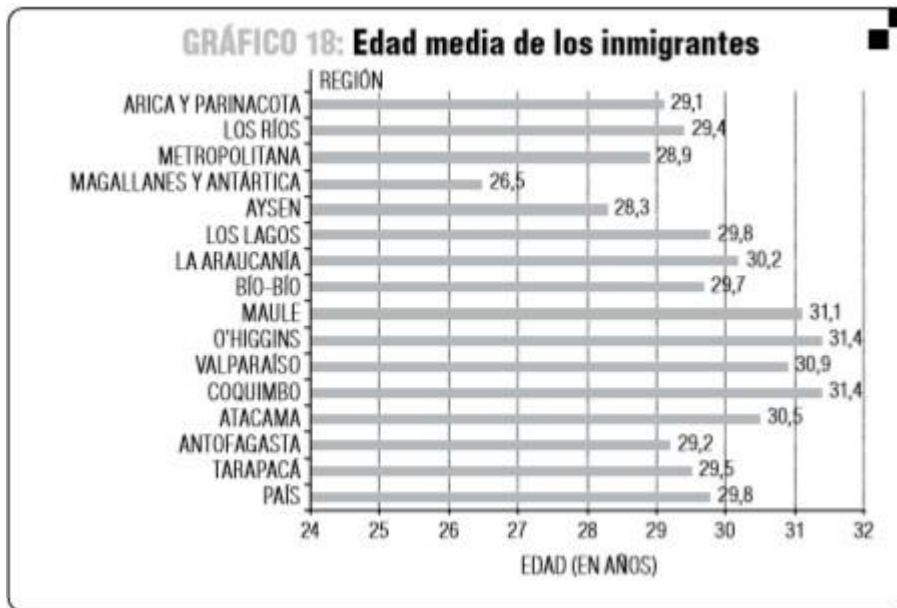


Fuente INE,2017

### 1.2.3. Migraciones

Las Migraciones son otro factor que incide en el rango etario de una determinada sociedad, debido a que se produjo un incremento de gente que escapa de la tendencia nacional de envejecimiento o de natalidad. Generalmente las migraciones se caracterizan por personas que buscan una oportunidad en un nuevo país, por lo que suelen ser familias jóvenes (Ver Tabla n° 11). Este fenómeno ha ocurrido en Chile en los últimos años de una forma exponencial, lo que hace que la población que se estimó para los próximos años debió ser influenciada en su rango etario y equilibrar la tendencia de los últimos años, que es del envejecimiento del país. (Tabla n°12 y n°13) Esta tendencia se da por fenómeno histórico económico, pero no quiere decir que sea algo permanente en el tiempo y no alcanza a ser relevante para el envejecimiento propio de la población chilena, que si es una tendencia permanente en el tiempo y está más arraigado en la idiosincrasia chilena.

Tabla n°11



Fuente INE. (Composición año 2012)

Tabla n° 12

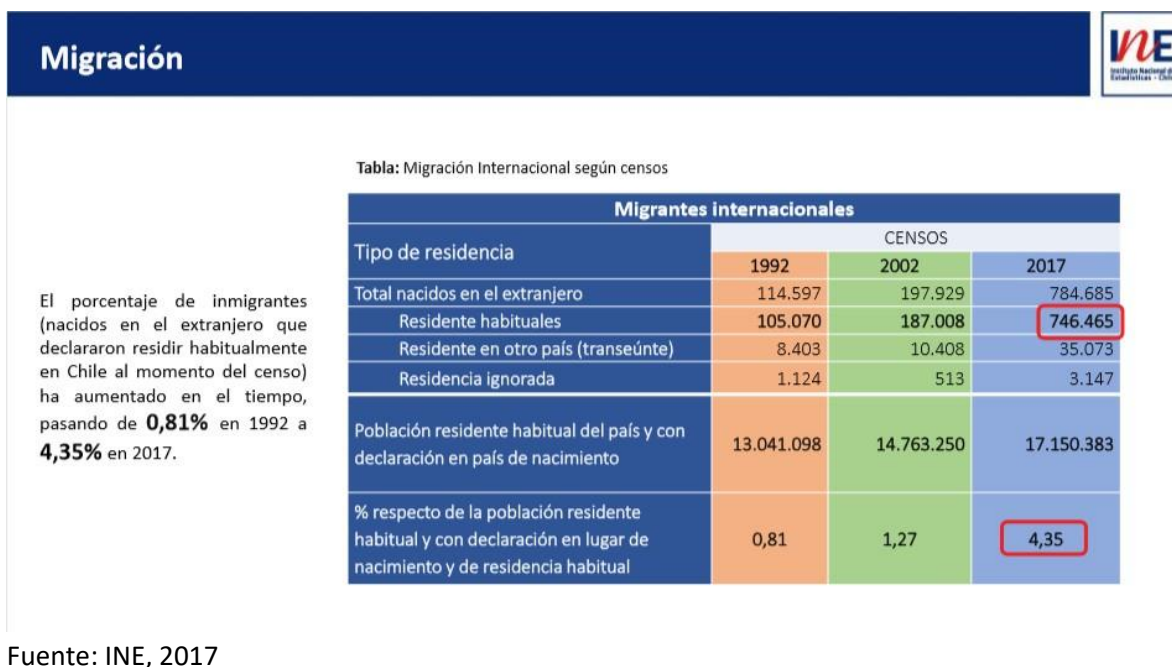
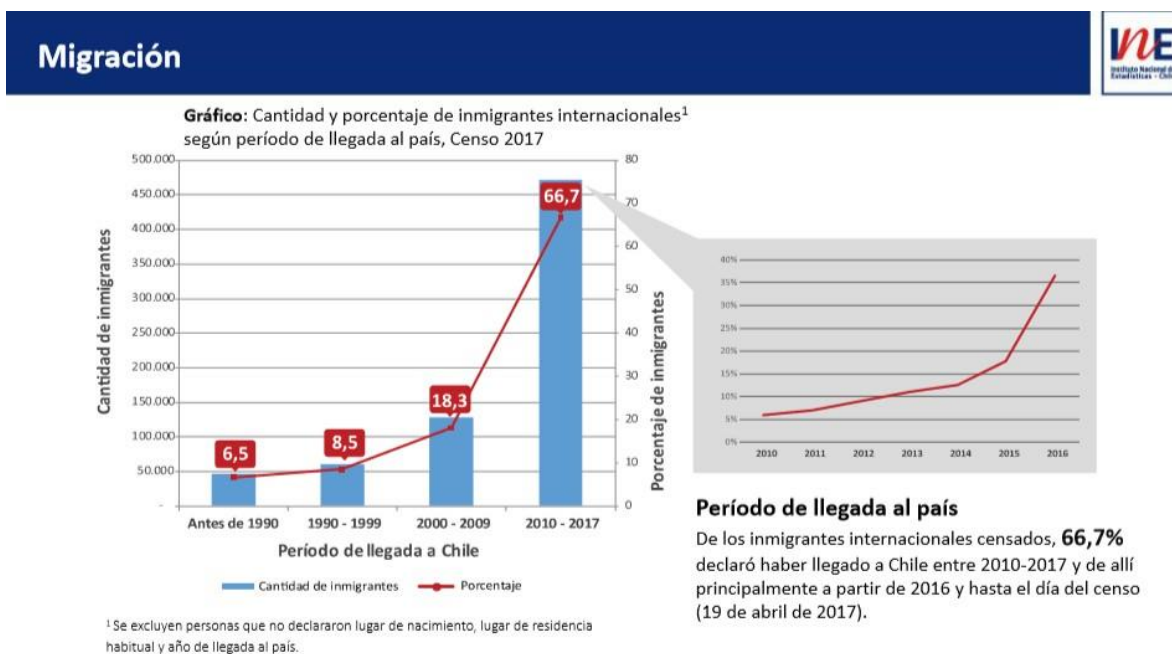


Tabla n°13



### 1.3. Indicadores Demográficos

A continuación se presenta índices que muestran cual es la tendencia del país en cuanto a su comparación de los niños menores de 15 años con los adultos mayores sobre los 60 años, para saber la tendencia demográfica de la población.

#### 1.3.1. Índice de Envejecimiento

Es el cociente entre la población de 60 años en adelante y la población de menores de 15 años multiplicado por 100. El aumento de su valor (Tabla n° 14), indicó la reducción de la capacidad de una población para renovar las generaciones que la alimentan desde su base. Esto es muy importante, ya que a futuro se observará que va a existir menos población activa que sustente la vida de los jubilados.

Tabla n°14

<b>Año</b>	<b>Personas de 60 años y más por cada 100 personas menores de 15</b>
2002	40,9
2005	47,4
2010	59,7
2012	64,9
2015	73,0
2020	87,8

Fuente: INE

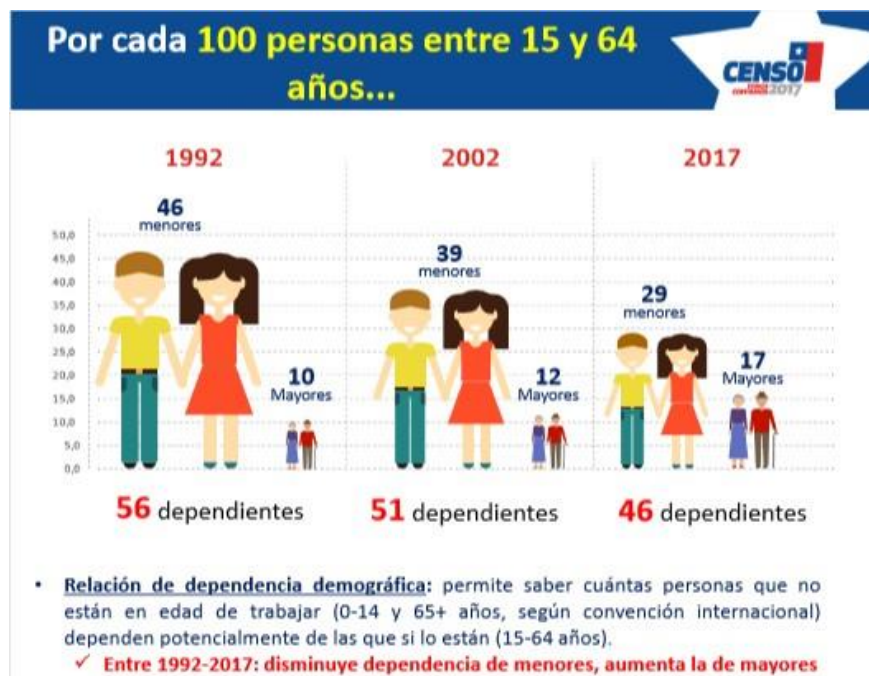
Fuente: INE,2017



### 1.3.2. Índice de dependencia demográfica.

Es el cociente entre la población en edades dependientes (60 años en adelante y menores de 15 años) y la población en edades no dependientes (entre 15 y 59 años) multiplicado por 100. Esto indicó la carga económica que recae sobre la población potencialmente activa. El comportamiento de este índice desde el año.(Tabla n°15).

Tabla n°15



Fuente INE, 2017

### 1.4. Situación en otros Países.

Todos estos antecedentes previos que han ocurrido en Chile, ya ocurrió también en otros países, de todos los continentes y en estos, se ha implementado como opción tomar algunos nuevos productos financieros utilizando los bienes inmuebles de las personas, de forma optativa de cada uno, en algunos países este producto se llama Hipoteca Inversa y en otros Hipoteca Revertida, por lo que existe esta opción, bajo la misma tendencia que tiene Chile en los últimos años. Esto se verá en profundidad en el capítulo 3.3 de Estado del Arte más adelante..

### 1.5. Situación en Chile

En el año 2015 fue presentado en el Congreso Nacional un proyecto para poder regular la hipoteca inversa , como se verá en detalle más adelante, no fue abordado de la mejor manera y se desvió la atención con protestas que habían en Chile ese año, como NO + AFP.

Bajo todos estos Antecedentes nació la pregunta:

¿Es posible instalar en Chile un nuevo producto financiero, utilizando los bienes inmuebles de las personas como es la Hipoteca Inversa o Revertida?

## **2. OBJETIVOS**

### 2.1 Objetivo general

Analizar los aspectos relevantes a considerar, como aspectos legales, demográficos, económicos y sociales para viabilizar una potencial implementación en Chile, de un instrumento denominado Hipoteca Inversa o Revertida, como fuente complementaria de ingresos para los adultos mayores con vivienda propia.

### 2.2 Objetivos específicos

- 2.2.1 Analizar el contexto Nacional cuando se hizo la propuesta de Ley presentada en el congreso el año 2015 sobre Hipoteca Inversa y ver por qué no funcionó.
- 2.2.2 Catastrarcual es la población que se vería beneficiada en el presente y en el futuro cercano con este producto en Chile.
- 2.2.3 Identificar posibilidades de aplicación en Chile de la Hipoteca Inversa para determinar beneficios y dificultades (Análisis FODA).

## 2.3 Metodología

- 2.3.1 Analizar técnicamente la Ley presentada en el Congreso de Chile el año 2015, estudiando la propuesta de Ley en detalle y proponer nuevas formas de como se podría presentar esta Ley en el futuro para intentar que sea aprobada.
- 2.3.2 Realizar un trabajo de campo, investigar datos y estudios de la tercera edad mediante la encuesta CASEN, CENSO 2017, investigando en el Centro Nacional del Adulto Mayor, en el Ministerio de Salud, con la idea de indagar en cuantos son los posibles interesados en este producto, cual es la real demanda que hay, cuáles son sus gustos e intereses. De tal manera de poder mapear las zonas con mayor posibilidad de interés.
- 2.3.3 Averiguar cuántos y cuáles Bancos como Aseguradoras estarían dispuestos a participar en este negocio y sobre qué tipos de productos, por el nivel de garantía que entregan. Ver qué tipo de negocios les podría interesar a estas instituciones con este nuevo producto.
- 2.3.4 Hacer un trabajo de Gabinete, poner los temas sobre la mesa y establecer relaciones, a través de matrices y de cruces de información. Demostrar mediante ejemplos concretos como debería funcionar el producto de la Hipoteca Inversa en Chile. Documentándose mediante en un análisis bibliográfico con editoriales conocidas, trabajos de investigación ya presentados sobre el tema en congresos.

### 3. ESTADO DEL ARTE

La Hipoteca Inversa es un producto financiero que existe hace muchos años en varios países y consiste básicamente en que el dueño de una propiedad puede optar a dejar como garantía a una institución financiera para que en función de su valor, se entreguen flujos, (generalmente se elige de forma mensual), desde la institución financiera al beneficiado por un periodo de tiempo o de forma vitalicia, generalmente asociado esta última alternativa con un seguro, que deja protegido a ambas partes. Esta garantía una vez que el solicitante fallece, se ratifica con los herederos si quieren seguir siendo dueños o no de la propiedad.

En el ámbito internacional, la Hipoteca Inversa o Revertida, es un producto que partió en Europa, por los años 60' en Inglaterra, expandiéndose por el resto de Europa, por Norte América, por Oceanía, Asia y hace menos tiempo llegó a Latino América en México en el año 2016 y lo más reciente es en Perú que se aprobó la ley n° 30.741 el año 2018.

Lo que se requirió en cada uno de estos países es el mismo objetivo, reducir el patrimonio del adulto mayor en dinero en efectivo mensual, tomando como garantía el bien raíz que es propietario, lo que permite obtener estos recursos adicionales de por vida, para poder afrontar de mejor manera la etapa de inactividad que es cada vez mayor. Al pasar los años aumenta este periodo, este sistema en ningún país se tomó como un sustituto del sistema de pensiones, sino que se tomó como un complemento de la renta mensual.

Si bien la base es la misma, esta se conformó en cada país según como se aprobaron las leyes sobre esta materia. Una de las diferencias entre los países es el rol que cumple el Estado en su sistema. Hay países en que prima el libre mercado, en cambio en otros existe una mayor regulación, teniendo un rol más activo, el Estado como por ejemplo en Estados Unidos, estuvo todo muy regulado desde un principio y se preocupó que no ocurra que el valor de la vivienda sea menor que el de la deuda.

Un factor importante que se dio en los países en que se estableció este producto, es que son sociedades en que los jubilados de tercera edad tienen en su mayoría un alto porcentaje de ser dueños de sus viviendas, esta tendencia también ocurre en Chile, donde históricamente se prefirió ser el dueño de la propiedad en vez de arrendar. La tendencia de las generaciones jóvenes como los "millennials"<sup>1</sup> es arrendar, no les gusta adquirir compromisos a largo plazo como una deuda de crédito hipotecario tradicional, por lo que con esta tendencia, se perdió para el futuro, el concepto de herencia que se daba históricamente (Encuesta CASEN 2015), donde de los adultos mayores el 81,3% tiene vivienda propia.

---

<sup>1</sup> Generación de personas que nació entre 1980 y el año 2000.

### 3.1. Historia de la Hipoteca Inversa.

El producto de Hipoteca Inversa o Revertida nació en Inglaterra en el año 1965, partió con la idea de que el Banco presta al deudor un único pago o da una mensualidad que va en directa relación con la edad del solicitante, con un interés por supuesto, dejando en garantía su bien raíz. (Cisternas, 2017, pág. 26).

Se reguló varios puntos entre las Instituciones Financieras y los usuarios de este crédito, por ejemplo la devolución del préstamo se realizará una vez que fallece el titular del crédito y su conyugue. Otro punto es que la deuda no supere el valor de la vivienda al momento de liquidar el bien. En este país la Hipoteca Inversa puede ser opción a contar de los 55 años, y el valor de la vivienda debe ser igual o superior al mínimo exigido para otorgar el préstamo.

Una figura muy importante, que se exigió por transparencia, es que debe existir un asesor financiero independiente para explicar al deudor en qué consistía el préstamo que estaba contrayendo. Luego de fallecido el deudor y cónyuge, los herederos tienen la opción de pagar la deuda y quedarse con el bien o vender el inmueble y quedarse con el remanente, en caso de que exista, una vez que se pague la deuda a la institución financiera que otorgó el préstamo.

Es importante mencionar el caso de Estados Unidos; en este país surgió la Hipoteca Revertida en 1961, pero en el año 1987, fue cuando este producto se formalizó en el Congreso como Home Equity Conversion Mortgages (HECM), con la idea de regular legislativamente la conversión del patrimonio inmobiliario en mensualidades de dinero para el propietario del bien y el cónyuge a perpetuidad, hasta que ambos fallezcan. (Cisternas, 2017, pág. 25).

En el caso de este país, el producto podía operar para personas desde los 62 años de edad, la idea es siempre convertir la propiedad en ingresos mensuales a perpetuidad. El monto que se preste va a depender de tres cosas: El valor en que fue tasado el bien, la edad del deudor/propietario y la tasa de interés que exista en ese momento.

En Estados Unidos estuvo normado y regulado el tema desde el comienzo, los deudores/propietarios tuvieron siempre varias opciones que podían tomar, como eran: pagos por un tiempo fijo determinado previamente, pagos mensuales vitalicios (mientras permanezcan en la vivienda), un solo pago como una línea de Crédito y una combinación de línea de crédito con pagos mensuales vitalicios o por un periodo de tiempo previamente determinado.

También es obligación contar con una asesoría externa antes de la contratación del producto, el bien raíz debe ser tasado y asegurado, sólo al momento de fallecer el último beneficiario la entidad bancaria podrá exigir que se pague la deuda a los herederos, si estos no quieren o no

pueden pagar la deuda se efectúa un remate de la propiedad, si la venta no cubre el valor adeudado, hay un seguro que administra la Administración Federal de Vivienda (FHA), quien responde en esos casos, si llegó a sobrar dinero después de pagar la deuda, lo que queda es de los herederos.

En España el producto de la Hipoteca Inversa, se encuentra regulada desde el año 2007, mediante la ley 41/20075, en la que se indicó que la Hipoteca Inversa consistió en que el banco le paga al propietario del bien un pago mensual (caso más común) y el propietario a cambio dejó su bien raíz como garantía para la devolución en el futuro del monto prestado por el Banco.

Existen tres formas en que se presta el dinero, la primera es toda la suma de una sola vez, la segunda es una línea de crédito y la tercera es mediante pagos periódicos durante un tiempo establecido o en forma vitalicia, donde tiene que intervenir un seguro, obviamente cuando el pago es vitalicio el monto mensual es menor pero más seguro, porque el beneficiario se aseguró que el pago es para toda su vida.(Cisternas, 2017, pág. 27).

Las principales características de este producto en España es que la edad mínima para poder ser beneficiado es de 65 años o ser afectado a dependencia en cualquiera de sus grados o tener igual o superior al 33% de discapacidad sin importar la edad y obviamente es ser propietarios de un bien raíz. También como se mencionó, se pudo pedir el crédito que se pague de una sola vez o en forma mensual, la deuda solo puede ser exigible por el Banco, cuando fallezca la persona que pidió el préstamo y la última de las personas beneficiarias, el bien raíz debe ser tasado y asegurado.

### 3.2. Un producto que se ha instalado en la cultura Latinoamericana.

En Latino América ya se ha instalado este producto, los casos más emblemáticos son México y Perú.

En el caso mexicano, desde el año 2016 entró en vigencia la Ley de Hipoteca Inversa, esta estableció que para las personas mayores a sesenta años, que son propietarios de un bien raíz pueden acceder a un monto mensual otorgado por una institución financiera dejando esta propiedad en garantía, sin perder la titularidad de la misma. Además el dueño lo puede seguir utilizando como siempre o arrendar el bien. Al fallecer el dueño y sus beneficiarios, los herederos deben decidir si quieren pagar la deuda y quedarse con el bien o permitir que se remate éste y si queda remanente se debe repartir entre los herederos.

Este producto en México también se llama Hipoteca Pensionaria, ya que ayuda a mejorar las pensiones de los jubilados con un bien raíz pagado y que se quieren acoger a este producto.

La reforma al artículo 2939 del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” tiene varias particularidades:

Se estableció la creación de un fideicomiso<sup>2</sup> público-privado para la vigilancia y mediación de la hipoteca.

Esta figura de fideicomiso se consideró en este país para crear una cierta imagen de mayor seguridad a los consumidores, en el fondo que exista un tercero que administre los bienes del interesado en el crédito, al principio se planteó como obligatorio pero finalmente se permitió que sea opcional.

La nueva reglamentación delimita las tasas a las que se puede negociar la Hipoteca Pensionaria. El precio que se establezca en el contrato debe ser menor o igual al promedio de las tasas de los instrumentos hipotecarios tradicionales y la tasa interbancaria de equilibrio. (Alamillo, 2017, pág. 2).

El hecho de que se quiera regular la tasa, hace que la oferta de dicho producto empiece a ser menor llegando a ser casi nula, ya que un producto que nace con control de precios está destinado al fracaso, lo normal como ocurre en la mayoría de los países es que prime el libre mercado. Lo que sí, que cada institución prestamista tendrá la opción de ver a quién le quiere y puede otorgar el préstamo, según la esperanza de vida del cliente, resultado de la tasación y el riesgo asociado.

Otro aspecto muy importante es que el monto a prestar no podrá ser superior al 70% del valor comercial de la vivienda establecido en el avalúo. Se dictaminó en la Ley que a medida que aumente el valor de la propiedad, la pensión crecerá en cierta proporción, que se fijará en el contrato. Para cumplir con esto, cada dos años se debe actualizar el valor por parte de la entidad financiera.

En México se da una realidad parecida a la sociedad chilena, en donde las personas mayores a 60 años declaradas jefes de hogar el 83,26% son propietarios de su vivienda, por lo que este tipo de población es numerosa y se podrían interesar en realizar un crédito así. También este producto tuvo la capacidad de activar el mercado de la vivienda usada, por eso es necesario contar con leyes que brinden el correcto estímulo para la creación de oferta y demanda de estos productos.

El caso más cercano a Chile y el más reciente en ser aprobado por su legislación es el de Perú, el 25 de Febrero del 2018 el congreso aprobó la Ley que regula la Hipoteca Inversa en ese país.

---

<sup>2</sup> Es un ente o asesor que ofrece el servicio de administrar los fondos o Bienes Raíces de una determinada persona.

Esta nueva ley aprobada, la n° 0570/2016-CR, permitió que la Hipoteca Inversa se pueda convertir en un recurso adicional para muchos peruanos que son dueños de sus viviendas y las pueden utilizar como garantía a una institución financiera para que les otorguen una mensualidad adicional a sus ingresos. Hay que señalar que la propuesta legislativa reitera una iniciativa de similar contenido (Proyecto de Ley 04058/2014-CR), presentada por el mismo Grupo Parlamentario, en el período parlamentario 2011-2016, durante la primera legislatura ordinaria 2014, en fecha 04/12/2014. La misma fue tramitada en la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, sin llegar a obtener dictamen.(Concha, 2018, pág. 25).

Esto último es parecido a lo que ocurrió en Chile el año 2015, ya que se hizo una propuesta pero fue rechazada en ese periodo de gobierno.

Al igual que en otros países, el monto del préstamo dependerá del valor de tasación del bien raíz, de los años que tenga el titular y de la tasa que se le aplique en ese momento. Las formas de pago del crédito son de una sola vez o en forma periódica en el plazo que se estime conveniente.

Las principales características de la Hipoteca Inversa en Perú son al igual que en otros países donde existe este producto, que el crédito se garantiza sobre el Bien Raíz que es propietario el titular. Se pide que la tasación sea hecha por lo menos por dos empresas tasadoras especializadas, una de las cuales puede ser el mismo Banco el que envíe a tasar. En este punto se podría generar un conflicto, ya que al dar la posibilidad de hacer dos tasaciones para el mismo bien, en más de alguna oportunidad puede existir una diferencia de valor entre las dos y ahí se puede producir un conflicto para determinar cuál es la que prevalece, lo mejor sería que exista una sola tasación, que la haga la institución financiera con un tasador externo y con el resultado ambas partes deben estar de acuerdo para seguir el negocio, como se tasa para un crédito hipotecario tradicional.

Otro aspecto es que en ese país se exige que el titular o los titulares habiten el bien raíz que está en garantía y si quieren vender o arrendar, debe ser con la autorización de la institución financiera. Esto ocurre en el caso de la venta, pero en el caso de querer arrendar la propiedad en garantía es una medida revisable, ya que el dueño de la propiedad sigue siendo el titular y si desea arrendar, no debería pedir permiso al Banco como ocurre en otros países.

Otra característica es que el cobro del crédito se ejecuta única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria. Los beneficiarios en el caso peruano, los designa el titular del crédito. Cuando fallece el titular o titulares, a los beneficiarios les llegará la mensualidad del crédito y la garantía sólo será ejecutable por el Banco cuando fallezca el último de los beneficiarios. En el caso que el bien raíz se quiera vender antes de que se cumplan las condiciones para que se devuelva el crédito, el Banco obviamente va a exigir lo adeudado y se ordena la ejecución de la hipoteca, salvo que se sustituya la garantía.

Para el caso de que el Banco no cumpla con dos pagos sucesivos o tres pagos en un periodo de doce meses, el titular podrá exigir la resolución inmediata del contrato y el pago de la multa estipulada en este.



Al igual que en otros países, en el caso peruano se establece que el titular debe acreditar que fue asesorado por un profesional especializado del área, que debe estar registrado en las AFP y en las SBS (Súper Intendencia de Banca, Seguros y AFP) y que debe ser independiente al Banco. Una de las razones por lo que se aprobó esta Ley en Perú es el hecho de que los peruanos, incluso de nivel socioeconómico medio y bajo (C, D y E), tienen una tendencia a ser dueños de sus viviendas, por lo que especialmente para las personas de bajos ingresos, es una excelente alternativa, que su riqueza, expresada en su vivienda propia, que constituye un capital físico, le pueda generar un pago mensual que complemente su ingreso. Estos datos se ven corroborados en Encuesta Nacional de Hogares 2013 (ENANO 2013), que indica que el 16% de los hogares pobres cuenta con vivienda propia, el 21,5% de los hogares rurales cuenta con vivienda propia. (Datos de “Perfiles Socioeconómicos Lima Metropolitana 2013” de IPSOS APOYO). Según un informe de Opinión y Mercado S.A., indica que un 57% de las familias nivel socioeconómico C cuenta con vivienda propia totalmente pagada, un 52% y un 47% en los segmentos socio económicos D y E respectivamente. Además este mismo informe indica que un 78% de esas viviendas son casas independientes, no departamentos, por lo que serían muy atractivas para los Bancos para un posterior desarrollo de proyecto inmobiliario.

### 3.3. Resumen de los diferentes países.

Tabla n°16

PAIS	AÑO DE INSTAURACIÓN	EDAD DE JUBILACIÓN (AÑOS)	INSTITUCIÓN QUE LO OTORGA	HERENCIA	TASAS PROMEDIO	PARTICULARIDADES
INGLATERRA	1945	55	PRIVADA	LIBERADO DE TESTAR, SI NO HAY TESTAMENTO CONVIENE HEREDA, LUEGO HIJOS, PROGENITORY HERMANOS EN ESE ORDEN	T: 5%	ASESOR FINANCIERO
USA	1987	62	ESTATAL O PRIVADA	SI NO HAY TESTAMENTO CONVIENE HEREDA, SI TIENE HIJOS FUERA DEL MATRIMONIO ELLOS SE REPARTEN LA MITAD, LUEGO, PROGENITORES, SI NO EXISTEN, LOS HERMANOS Y SI NO SOBRINOS EN ESE ORDEN	T: 5%	EXISTEN SEGUROS Y ASESOR FINANCIERO
ESPAÑA	2007	65	PRIVADA	SE DEBE TESTAR, LA HERENCIA SE REPARTEN 3 TERCIOS, 1 TERCIO DE LA LEGITIMA (HIJOS), 2 TERCIOS LA MEJORA (HEREDEROS DIRECTOS Y LEGALES) Y 3 TERCIO DE LIBRE DISPOSICION (NO ES NECESARIO QUE SEA PARIENTE)	T: 5%	ADemás PARA LOS QUE TENGAN 33% DE DISCAPACIDAD O SEGUROS
MÉXICO	2016	60	PRIVADA	EXISTE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA, HEREDA HIJOS Y ESPOS(A) O CONCUJIN(A), LUEGO PADRES, TIOS, PRIMOS Y SOBRINOS HASTA EL 4º GRADO	5% a 14%	FIDUCIARIO / TASAS RESTRINGIDAS Y MUY ALTAS / SE LIMITA A PRESTAR M.M. EL 70% DEL VALOR DEL AVALÚO
PERÚ	2018	60	PRIVADA	LAS DEUDAS NO SE HEREDAN, SE PAGAN CON LOS BIENES DEL FALLECIDO. LOS HEREDEROS FORZOSOS SON: HIJOS, PADRES, CONYUGUE O CONVIVIENTE, TODOS HEREDAN EN MISMAS PROPORCION	T: 5%	RECHAZADO DEL 20% A 2 TASAS O MENOS ASESOR FINANCIERO
CHILE	2015 (Re-avalsado)	65	ESTATAL	SE DEBE TRATAR EN CHILE EL TEMA DE LOS HEREDEROS FORZOSOS, YA QUE CON LA HIPOTECA INVERSA, DEBE QUEDAR CLARO A LOS HEREDEROS COMO LES AFECTA ESTE NUEVO PRODUCTO. ACTUALMENTE, EN CHILE EL 75% ES HERENCIA FORZOSA POR UN ORDEN CORRELATIVO OBLIGADO ESTABLECIDO POR LEY Y EL 25% ES DE LIBRE DISPOSICION.	N/A	N/A

Fuente: Propia, basado en información recopilada de los distintos países analizados

### 3.4. Tipos de Viviendas

Un tema importante, sobre todo para las instituciones financieras, que serían las oferentes de este nuevo producto -al igual como sucedió en otros países - es el tipo de viviendas que van a estar dispuestas a recibir como garantía , generalmente estas instituciones van a preferir tener como garantía las casas más que los departamentos, ya que las casas traen consigo un terreno asociado, que es cada vez más escaso y por eso cada vez máspreciado, por loque al ente financieroserá mejor tener como garantías casas contiguas y venderlas a una inmobiliaria o generar ellos mismos un proyecto inmobiliario.

Esta intención en Chile, se puede dar, ya que existen más casas que departamentos. (Tabla n°17).

Tabla n°17

Tipos de viviendas				
Tipo de vivienda particular	Censo 2002		Censo 2017	
	N	%	N	%
Casa	3.594.560	82,1%	5.167.728	79,7%
Departamento en edificio	552.678	12,6%	1.138.062	17,5%
Vivienda tradicional indígena (ruka, pae pae u otras) <sup>1</sup>	363	0,0%	3.556	0,1%
Pieza en casa antigua o en conventillo	52.683	1,2%	53.150	0,8%
Mediagua, mejora, rancho o choza	157.496	3,6%	90.714	1,4%
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	1.819	0,0%	1.901	0,0%
Otro tipo de vivienda particular	21.223	0,5%	31.422	0,5%
<b>Total</b>	<b>4.380.822</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.486.533</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup>En el Censo 2002 solo se preguntó por "ruka" en esta categoría.

Fuente: INE, 2017

Además a las instituciones financieras les va a interesar que las garantías que están ingresando en el nuevo negocio, sean de buena calidad, lo que se valida que en la mayoría de las viviendas en Chile es así. (Ver Tabla n°18)

Tabla n°18

## Materialidad de las viviendas

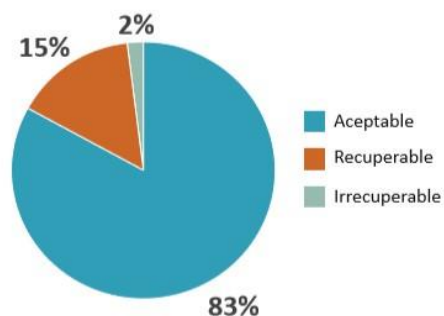


### Materialidad

Del total de viviendas particulares:

- **83%** tiene un índice de materialidad aceptable en sus paredes exteriores, techo y piso.
- **2%** se clasifica como irrecuperable, es decir, tiene materiales precarios en las paredes exteriores o en el techo, o no tiene cubierta sólida en el techo o cuenta con piso de tierra.

Gráfico: Índice de materialidad de la vivienda



Nota: ver metodología de cálculo en <https://resultados.censo2017.cl/Home/Concepto>

Fuente: INE, 2017

### 3.5. Herencia en Chile asociada a una disminución de personas en los hogares.

Una tendencia mundial que se da también en Chile, es la disminución sostenida de personas que conforman un hogar (Tabla n°19 y n°20), estos datos se pueden relacionar con el de los herederos, es por esto que la herencia se relaciona con el tema principal de este estudio ya que la Hipoteca Inversa es un producto que sin duda es atractivo para todo tipo de personas y familias, pero es más atractivo aun para las personas que viven solas o en pareja sin hijos ya que pueden disfrutar en vida el valor que ha adquirido su vivienda en mensualidades entregadas por la institución financiera, sin preocuparse de dejar alguna herencia. En Chile los herederos forzosos son el o la Cónyuge y descendientes, los hijos, si es que tuvieron y en ausencia de estos, son los ascendentes, es decir los padres y abuelos, si es que ellos no están vivos los herederos pasan a ser los colaterales, que son los hermanos, sobrinos y primos, en el orden que lo establece la legislación. En presencia de cónyuge si no hay descendiente ni ascendente el 100 % es para él o la cónyuge, si hay descendiente y cónyuge la herencia sería al doble para el cónyuge de lo que le corresponde a cada descendiente.

La tendencia en Chile a no tener hijos va en aumento y para ellos les es inmensamente atractivo usufructuar de sus bienes en vida hasta el final de sus días, sin preocupaciones del tipo (a menos de que tengan preocupaciones de dejar sus bienes a sus padres, abuelos, hermanos, sobrinos, primos, en el orden en que lo establece la legislación), el 75% del patrimonio es herencia forzosa, según el orden que establece la Ley 19.903 (publicada el 10 de Octubre del año 2003) y sólo el 25% es de libre disposición, que se puede donar a la persona que el titular estime conveniente. Entonces si un hipotético usuario de este crédito no quiere

dejar a alguien que por Ley le corresponde el bien por herencia, el dueño de la propiedad debe hacer firmar ante notario a sus herederos que no quiere dejar este bien, que renuncian en vida de esta posible herencia que les corresponde por ley. En el caso de que el usuario de este crédito no tenga padres vivos, cónyuge e hijos, se puede hacer un testamento por el 100%. Este tipo de personas, si no dejan testamento, es el Fisco el que hereda sus bienes, a menos de que la persona cuente con una cuidadora que demuestre que cuidó de él o ella, el último tiempo en vida y se interponga ante el Fisco y ella puede quedar de heredera de los bienes o de una parte.

Independiente de quienes van a ser los herederos por Ley o por testamento, este tema se ha resuelto en otros países y hay que llegar a obtener un cambio en la legislación. Un punto importante es validar la condición mental del titular del crédito ya que lo debe hacer bajo sus plenas facultades mentales y en su total consentimiento de lo que está firmando y que le será beneficioso en vida. Estipular claramente al firmar el crédito cuáles son los herederos que quiere dejar con esta deuda después de su fallecimiento y la de su cónyuge. Es por eso que en otros países aparte de los exámenes médicos que validan la condición mental, se utiliza la figura de un asesor externo a la institución financiera que explica al cliente de mayor edad, en qué consiste el producto y que es lo que está firmando, ya que si los herederos no pueden pagar la deuda a la institución financiera, ya sea en primer término al contado, o si no, contrayendo un nuevo crédito hipotecario tradicional, para pagar la deuda que se contrajo por ese bien raíz, lo que ocurre es que en último término se remata el inmueble, se paga la deuda, sino se alcanza a pagar la deuda, actúa el seguro y paga la diferencia a la institución financiera y si el remate cubre la deuda y hay un excedente, se reparte éste, entre los herederos según lo que indica la herencia o a falta de esta, según el orden que establece la Ley.

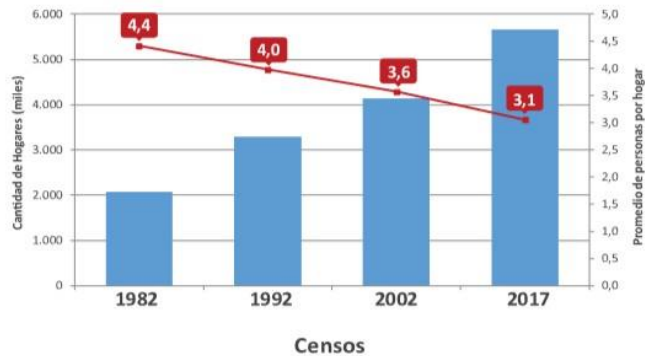
Otro aspecto es que el beneficiario y su cónyuge (si lo hay), pueda con la utilización de este producto, planificar adecuadamente cual será el destino óptimo de su herencia o patrimonio y disfrutar el resto de su vida usufructuando sobre su patrimonio y tener un mejor pasar económico sin tener que vender su propiedad. Es por eso que esta solución que propone un producto como la Hipoteca Inversa es cada vez más atractiva, que se ha usado en los países desarrollados y que podría migrar a Chile.

Tabla n°19

## Personas por hogar



Gráfico: Cantidad de hogares y tamaño del hogar  
Censo 1982 - 2017



### Personas por hogar

La cantidad de hogares aumentó a **5.651.637** en 2017. El tamaño medio del hogar disminuyó, pasando de 4,4 personas por hogar a 3,1 en el período 1982 - 2017.

Fuente: INE,2017

Tabla n°20

## Tipos de hogar



Tabla: Tipos de hogar según censo

Tipo Hogar	Censo 2002		Censo 2017	
	N	%	N	%
Total	4.141.427	100,0	5.651.637	100,0
1. Unipersonal	480.647	11,6	1.004.161	17,8
2. Hogar Nuclear Monoparental	400.171	9,7	717.732	12,7
3. Hogar Nuclear biparental sin hijos	383.566	9,3	716.248	12,7
4. Hogar Nuclear biparental con hijos	1.575.981	38,1	1.626.370	28,8
5. Hogar Compuesto	132.057	3,2	142.666	2,5
6. Hogar Extenso	908.209	21,9	1.073.151	19,0
7. Hogar sin Núcleo	260.796	6,3	371.309	6,6

### Tipo de hogar

Entre 2002 y 2017 aumentó la cantidad de hogares unipersonales, alcanzando 17,8% de los hogares en este censo.

Los hogares nucleares biparentales con hijos representan una proporción menor respecto del total en comparación con el censo anterior.

Fuente: INE,2017

## GLOSARIO

**Nuclear monoparental sin hijos/as:** Unipersonal, corresponde al hogar constituido por una sola persona que es jefe(a) de éste.

**Nuclear monoparental con hijos/as:** Constituido por el/la jefa(e) de hogar y al menos un hijo(a) o hijastro(a).

**Nuclear biparental con hijos/as:** Compuesto por un(a) jefe(a) de hogar, su cónyuge o conviviente, con presencia de hijos(as) o hijastros(as).

**Nuclear biparental sin hijos/as:** compuesto por dos personas: un(a) jefe(a) de hogar y su cónyuge o conviviente, sin presencia de hijos.

**Extenso biparental:** Compuesto por un(a) jefe(a) de hogar, su cónyuge o conviviente, con o sin presencia de hijos o hijastros, y al menos otro pariente.

**Extenso monoparental:** Constituido por un(a) jefe(a) de hogar, con o sin presencia de hijos o hijastros y al menos con otro pariente.

**Compuesto:** Constituido por un(a) jefe(a) de hogar con o sin cónyuge o conviviente, con o sin hijos y con la presencia de al menos una persona que no sea pariente.

**Sin núcleo familiar:** Constituido por un(a) jefe(a) de hogar y una persona pariente o no pariente, vinculada a él/ella por relación distinta a la alianza o filiación.

Fuente: INE,2017

### SÍNTESIS:

A raíz de la información recopilada, el producto hipoteca revertida existe en varios países hace varios años, ha tenido más aspectos positivos que negativos, todos los regímenes son perfectibles a la realidad de Chile, quizás el año 2015 se planteó de una forma que no se debía o en un momento político social complicado, pero a raíz de los antecedentes que entregó el nuevo Censo, Chile es un país que se está envejeciendo de forma muy acelerada y no se toman medidas en concreto, para asegurar una vejez digna.

La alternativa de regular La Hipoteca Inversa en Chile como un posible nuevo instrumento de financiamiento, tal como se ha generado en otros países permitiría contar con una opción para muchos chilenos que son propietarios de sus viviendas y que, en el momento de jubilar, ya no perciben los mismos recursos que tenían en su vida laboral, provocando en ocasiones, verse forzados por temas económicos a vender su propiedad y así obtener recursos, pero que son limitados. Este producto, como sucede en otros países, puede ser una nueva alternativa vitalicia y que permita no perder la propiedad hasta que los herederos decidan que no extinguir la deuda y prefieran que sea rematada.




#### 4. CAPÍTULOS

##### 4.1 Capítulo 1:

Analizar la propuesta de Ley presentada en el congreso el año 2015 sobre Hipoteca Inversa.

En Abril del 2015 se presentó ante la Presidenta de la República el proyecto de resolución número 333, donde era en aquella oportunidad el Diputado de la República porRN , Germán Verdugo Soto, el que encabezaba esta moción, apoyado por nueve diputados más. A continuación se analiza cómo se entregó este documento, su posterior rechazo y como se debería haber entregado.

Figura n°1

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN**  
**N° 333**

**Sesión:** 11<sup>a</sup>

**Fecha:** 9/4/2015

**Hora:** 12:29

**Materia:**

SOLICITA A S.E LA MODIFICACION DE LA LEY QUE AMPLIA EL FINO DE LO ESTABLECIDO EN EL DFL N-16, DE 1986, A BIENES INMUEBLES.
--

**Autores:**

1. GERMAN VERDUGO
2. ALEJANDRO SANTANA
3. DIEGO PAULSEN
4. OSVALDO UMBITA
5. GERMAN BELLEN
6. DAVID SANDOVAL
7. NENE MANUEL JARA
8. JOSE MATHIAS
9. BERNARDO BENIER

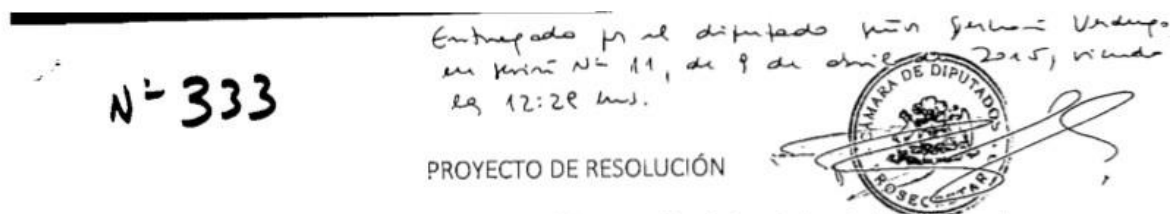
Fuente

[www.camara.cl](http://www.camara.cl) , extracto Documento Original Presentado



Aquí se ve la portada del Proyecto de Resolución número 333, presentado el 09/04/2015 a las 12:29 hrs, encabezado por el Diputado de RN Germán Verdugo, quien actualmente está retirado de la actividad política y de RN

Figura n°2



Solicita a S.E la Presidenta de la República amplíe el giro de lo establecido en el DFL 16, del año 1986, sobre la Dirección General del Crédito Prendario, a bienes inmuebles ó, en su defecto, evaluar la creación de un Programa o Servicio que administre un sistema de financiamiento y permita incrementar los ingresos de adultos mayores que sean propietarios de bienes inmuebles.

Antecedentes:

1. Es de público conocimiento que las pensiones que reciben nuestros adultos mayores son bajas, en la mayoría de los casos, inferiores al ingreso mínimo mensual remuneracional, siendo incluso el único ingreso que perciben.
2. De acuerdo a la proyección del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para el año 2015, se habla de la población nacional de 18.006.407 (dieciocho millones seis mil cuatrocientos siete) de personas, de los cuales 2.679.910 (dos millones seiscientos setenta y nueve mil novecientos diez), son adultos mayores, lo que equivale al 14.9 % del país.

Fuente

[www.camara.cl](http://www.camara.cl) , extracto Documento Original Presentado

En el texto de introducción del Proyecto de Resolución, se le solicita a la Presidenta de la República que amplíe el giro de lo establecido en el DFL 16, del año 1986, sobre la Dirección General del Crédito Prendario ( que actualmente presta dinero , dejando en garantía bienes muebles y maquinarias industriales) a que preste sobre bienes inmuebles. Esto se planteó así debido a que existe la institución Dirección General del Crédito Prendario desde el año 1986, entonces una alternativa sería utilizar su expertiz para que este ente estatal pueda llevar a cabo, los préstamos sobre bienes inmuebles, en este caso como se propone en especial a los adultos mayores.

Es buena la idea de aprovechar esta institución, pero puede no ser adecuado partir presentando el Proyecto de Resolución con esta idea, ya que da como primera opción poner al Estado a cargo de este nuevo producto y no es como se debiese haber enfocado, ya que lo ideal, es que sea una opción más de financiamiento optativo, en donde participen instituciones

financieras privadas y públicas y en donde el libre mercado regule las tasas, comisiones, etc. Lo otro que se propone en la introducción es la creación de un programa o servicio que administre un sistema de financiamiento y que con esto permita incrementar los ingresos de los adultos mayores que sean propietarios de bienes inmuebles. Quizás lo mejor es ser bien transparente en que lo que se busca, regular un nuevo producto crediticio que ha sido probado hace décadas en otros países y cuya finalidad es que las personas de la tercera edad que tengan acceso a este crédito, puedan tener un ingreso mayor al que actualmente tienen, ocupando como base la garantía de ser propietarios de su bien inmueble y no dejar de ser dueños e incluso poder arrendar estos y tener doble ganancia, todo esto es optativo y la idea es regular a través de una ley, para que las Instituciones Financieras privadas y públicas compitan y le ofrezcan las mejores alternativas a los usuarios. Es importante destacar que las instituciones financieras privadas no les va a convenir tomar en garantía todo tipo de bienes inmuebles, por lo que potenciar la alternativa estatal para los bienes inmuebles tanto los de mayor valor y para los que no son atractivos para los privados es una buena idea, para que el producto beneficie a una mayor cantidad de personas.

El punto 1 de los Antecedentes, quizás no está bien partir con ese argumento ya que predispone a que este proyecto de resolución tiene la idea de mejorar la jubilación de los chilenos, ya que las pensiones son bajas, lo cual es cierto, pero esto hace que se mal interprete lo que se propone ya que esta alternativa no es para mejorar la jubilación de todos los chilenos, sino, que es para regular un nuevo producto crediticio, que puede ayudar a mejorar la jubilación a muchos chilenos, pero no es algo estatal que vaya a mejorar la jubilación de todos los chilenos, que es a donde finalmente se llevó esta discusión y se rechazó, justamente porque se llevó por otro lado la discusión, no queriendo comprender para donde iba dirigida la idea.

El punto 2, es una de las razones por las que este nuevo producto es tan atractivo para cubrir en parte una tendencia mundial de la que no escapa Chile y es la que cada vez está envejeciendo más la población y se necesita de alguna parte incrementar sus ingresos, ya que están viviendo mayor cantidad de años y esta sería una gran alternativa, para poder financiar sus vidas, quizás habría que revisar como se presentaron los datos, ya que se habla de una proyección de población del INE y del porcentaje y cantidad de adultos mayores que corresponden a esa población, pero falta un gráfico o explicar de mejor forma que la tendencia mundial y en Chile es que en vez de haber una pirámide histórica en que había menos adultos mayores, mas edades productivas o medias y aun mas niños, la tendencia actual y futura es totalmente inversa, la pirámide se invirtió como se mostró en la Tabla n°9, con eso se muestra una clara tendencia que es muy preocupante y que se deben tomar todas las medidas que sean necesarias y esta es una de esas medidas que puede ayudar mucho a financiar a gran parte de esta población creciente de adultos mayores en el presente y futuro de nuestro país, pero no como se planteó de que es una solución para la jubilación de todos los chilenos.

### Figura n°3

3. Sus bajas pensiones son el motivo por el cual solicitan, a distintas instituciones financieras, créditos que permitan solventar sus gastos, ya sea por la ineludible necesidad de cubrir los gastos de una enfermedad o los gastos básicos de una casa.

4. Puede ocurrir que un adulto mayor sea dueño de un inmueble que hoy constituye su único patrimonio, que tiene un valor sentimental para él; propiedad que, en la mayoría de los casos, con el transcurso del tiempo, ha sufrido un aumento de la plusvalía comercial.

5. De esta manera cuentan con un patrimonio solvente, pero que no pueden sacarle el provecho debido considerando que sus ingresos han disminuido notoriamente, quedando incluso por bajo del sueldo mínimo con el paso de los años.

6. Considerando que, no está dentro del giro de los Bancos e instituciones financieras el recibir una propiedad y entregar el valor de la tasación comercial en cuotas y menos aún a los adultos mayores, es que pareciera ser una salida a las bajas pensiones el contar con la posibilidad de hipotecar dicho bien, con el cual el Servicio Público creado por el Estado otorgue el equivalente a la tasación comercial de dicho inmueble en mensualidades, a fin de que los pensionados vean incrementado su ingreso mensual.

Lo anterior podría lograrse, ya sea, ampliando el giro de la actual Dirección General del Crédito Prendario a bienes inmuebles ó en su defecto, creando una nueva institución Estatal que cumpla con dicha finalidad.

Fuente

[www.camara.cl](http://www.camara.cl) , extracto Documento Original Presentado

El punto 3, si bien es cierto que la mayoría de los chilenos tienen bajas pensiones, lo que los obliga en muchos casos a pedir créditos a instituciones y endeudarse y caer en lo que se llama una "bicicleta" para llegar a fin de mes, hay muchos jubilados, que por su edad no son sujetos de créditos.

Para lo que está pensado este producto, es para los propietarios de viviendas que en su vida laboral podían solventar los gastos de mantenerla y cuando jubilan ya no son capaces con las bajas pensiones, por lo que se ven obligados a vender la propiedad, bajar su nivel de vida e ir a vivir a algún lugar donde sea más económico y alcance con lo que obtienen de pensión y con lo que les queda de la venta de la propiedad poder tener un ingreso más, pero este puede ser insuficiente dependiendo de cómo se administre y del tiempo de sobrevivencia del jubilado. Por eso con este nuevo producto el jubilado, no deberá vender su propiedad, va a poder seguir viviendo ahí hasta su fallecimiento e incluso si quiere tener una mejor renta mensual, va a poder arrendar su propiedad y tener doble ganancia dejando en garantía su bien inmueble, ya sea con una institución financiera privada o estatal.

El punto 4, concuerda con el análisis que se ha hecho en esta Tesis, de que el adulto mayor que es propietario de un bien inmueble se vea beneficiado con él hasta el último día de su vida y que no lo tenga que vender para solventar sus gastos con un monto que se le puede acabar antes de lo que tenía pensado.

El punto 5, es redundante con lo que se ha explicado en los otros puntos.

El punto 6, deja entre ver que los que propusieron este proyecto de resolución no tomaron suficientemente en cuenta cómo funciona este producto en otros países. Decir que no está dentro del giro de los Bancos e instituciones financieras el recibir una propiedad y entregar el valor de la tasación comercial en cuotas y menos aun a los adultos mayores es cierto, pero es justamente eso lo que se debe proponer, permitir la regulación de este nuevo producto crediticio que ha funcionado muy bien hace décadas en otros países y que es atractivo para los Bancos e instituciones financieras privadas y estatales. Se requiere contar con una adecuada regulación que permita competir en un libre mercado, favoreciendo las mejores condiciones para los clientes que son propietarios de sus viviendas, por lo que ocupar su bien raíz como un seguro vitalicio que les entrega una mensualidad de por vida, que les permita quedarse en su vivienda de siempre a vivir o arrendarla y tener un doble ingreso, parece una alternativa muy interesante para muchos chilenos. Además la primera alternativa cuando fallece el dueño de casa, es que los herederos paguen la deuda si es que se quieren quedar con la vivienda, la segunda opción es refinanciar el crédito y la tercera, sería rematar la vivienda, pagar la deuda y el remanente, si lo hay, se reparte entre los herederos.

Proponer un ente estatal único que se haga cargo de todo esto, no parece lo mas adecuado, lo mejor es dar el mismo tratamiento de los países donde esto es una realidad, operando con las reglas de libre mercado tanto las instituciones privadas como las públicas, en las cuales estas últimas, podrían tener una mayor flexibilidad para tomar en garantía los bienes inmuebles que no son atractivos para las instituciones privadas.

Figura n°4

## P R O Y E C T O   D E   R E S O L U C I Ó N

Solicitar a S.E. la Presidenta de la República, Sra. Michelle Bachelet Jeria, que en uso de sus atribuciones constitucionales y atendidas las materias de iniciativa exclusiva del Ejecutivo, si lo tiene a bien, instruya al Ministro de Hacienda, Sr. Alberto Arenas de Mesa, para que estudie y evalúe la posibilidad de enviar a este Congreso Nacional un proyecto de ley que amplíe el giro de lo establecido en el DFL 16 del año 1986, sobre la Dirección General del Crédito Prendario a bienes inmuebles ó en su defecto evaluar la creación de un Servicio Público que otorgue la posibilidad a los adultos mayores de hipotecar un inmueble de su propiedad, a fin de recibir el equivalente a su tasación comercial en cuotas mensuales y con ello incrementar su pensión y lograr un mejor nivel de vida, a lo menos, digno para su vejez, estableciendo que si el beneficiario fallece, y atendido que la propiedad se encontraría hipotecada, los herederos puedan pagar el equivalente al monto prestado o dar el inmueble para que con ello se satisfaga el crédito en su totalidad.



Fuente

[www.camara.cl](http://www.camara.cl) , extracto Documento Original Presentado

La figura n°4, resume lo dicho en los puntos anteriores y demuestra que en el planteamiento a las autoridades no se puso el suficiente énfasis en las ventajas del referido proyecto que funciona con muy buenos resultados hace décadas en otros países. Si bien como idea global algo se parece al trasfondo final que se busca, que es mejorar las pensiones de los chilenos, el hecho de mostrar eso como el gran objetivo puede hacer pensar y es lo que sucedió con la mayoría en la cámara de Diputados, que se planteaba este producto como la gran solución al problema de las bajas pensiones en Chile y no es así, más aun se dio justo en un momento político donde estaban muy cuestionadas las AFP con marchas públicas donde se pedía que no existieran más. Esto se tomó como que prácticamente se iba a terminar el problema de las bajas pensiones en nuestro país y no es así, es una alternativa más, es algo que ha funcionado hace décadas en Europa y USA, en los últimos años ha llegado a México y a Perú y apunta a ayudar a una gran cantidad de personas en Chile para tener una mejor calidad de vida y verse beneficiados con ser dueños de su propiedad para tener un mejor pasar en su vejez de forma vitalicia. La idea es regular el mercado para que sea esto posible , para que sea mas justo para todos los entes que intervienen en esto, no necesariamente que sea solo un ente estatal que sea el único encargado del producto, ya que eso haría que haya una menor cobertura y una menor calidad del producto.

## Aclaraciones de los Diputados que presentaron este Proyecto de Resolución

Los autores tuvieron que aclarar, que esto no es un proyecto de ley, es una resolución, el jubilado no perdería su casa, el puede vivir en ella hasta su fallecimiento, recibiendo un ingreso mensual, con el cual puede aumentar sus ingresos.

Los puntos que aclararon, fueron los siguientes:

1. “La figura legal mediante la cual se propone la idea es la hipoteca reversa, figura que funcionaría mediante un contrato entre el dueño de la vivienda y una Institución Estatal, en donde se establece el valor de la propiedad y un cálculo de la expectativa de vida del dueño o dueña; luego de lo cual se acuerdan los tiempos y montos mensuales de pago”.

Aquí se vuelve a repetir el tema de que el contrato es entre el dueño de la vivienda y una Institución Estatal, lo cual es un error si se toma como base los países donde esto funciona con éxito, donde los contratos son entre el dueño de la vivienda y las instituciones financieras privadas o estatal que funcionan bajo el régimen de libre mercado, no sólo con la opción de Institución Estatal como se presentó aquí.

2. “El adulto mayor NO pierde su casa, NO la abandona. Se le entrega, de acuerdo a la tasación del inmueble, una mensualidad para incrementar sus ingresos, sin dejar de vivir en el inmueble hasta su fallecimiento. Esta mensualidad se calcula en base a la proyección de vida del adulto mayor, y recibe, por tanto, esa suma hasta el fin de su vida”.

Este punto deja claro que el jubilado no pierde su casa, al contrario, puede seguir viviendo ahí y es el dueño de la propiedad, incluso puede arrendar la propiedad y obtener una doble ganancia por el bien, este beneficio es hasta su fallecimiento, ya que en otros países va asociado a un seguro, que le garantiza al dueño de la propiedad y al Banco que no saldrán perjudicados con este negocio. Incluso en otros países es obligatorio que la institución financiera contrate un asesor independiente y le explique al beneficiario en qué consiste completamente el negocio.

3. “Cuando el adulto mayor fallece, los herederos tienen la opción de pagar el monto entregado al beneficiado, manteniendo de esta manera el inmueble o, pueden entregar el inmueble para que con este se satisfaga el crédito en su totalidad”.

Esto es cierto, pero en otros países la primera opción en el caso del fallecimiento, la tienen los herederos pagando la deuda al contado al Banco, la segunda opción es refinanciar el crédito y quedarse con la propiedad los herederos y la tercera opción sería rematar el inmueble, primero se paga la institución financiera y los herederos recibirán para su reparto el remanente, si es que lo hubiera, después de primero haber pagado la deuda.

4. “La idea de este proyecto es dar una POSIBILIDAD a los adultos mayores y en ningún caso se trata de una imposición a éstos”.

Indica que no es un producto que se imponga, como las AFP, sino que es algo opcional, como no se entendió por todos.

5. "Este proyecto es un proyecto de resolución, no un proyecto de ley, por lo tanto es una iniciativa que se le hace al Ejecutivo para que este lo estudie y plantee una solución. Dentro del proyecto de resolución se solicita que sea la Dirección General de Crédito Prendario (DICREP), conocida popularmente como "Tía Rica", la entidad que efectuaría la entrega de las mensualidades de acuerdo a la tasación comercial del inmueble. En el evento que no sea factible que la DICREP amplíe su giro a bienes inmuebles, se crearía un Servicio Público- Estatal para dicho fin, en ningún caso privados, de manera tal que los bancos e instituciones financieras, cajas de compensación y empresas de retail quedan EXCLUÍDOS. El adulto mayor NO paga esta hipoteca, al contrario, recibe dinero por esta propiedad, he ahí el carácter de inversa".

Este tema se pudo haber planteado ya sea como un proyecto de resolución o como un proyecto de Ley. Como se dijo anteriormente en esta aclaración se omite y se excluyen a las instituciones financieras privadas, ya que con ellas ha funcionado este tema de muy buena forma en otros países, como se analizó anteriormente en esta Tesis, se puede complementar con las instituciones del estado, pero no debieran excluirlas desde un inicio, como si fuera algo negativo que ellas participen.

6. "Finalmente, cabe destacar que, el modelo de la hipoteca revertida o inversa, ha sido satisfactorio y de gran utilidad en países como Reino Unido, España, Francia, Holanda, Bélgica, Canadá, Japón, Nueva Zelanda, Estados Unidos, China, entre otros.

Es por lo anterior, que se pretende replicar esta idea a fin de que los adultos mayores puedan disponer del inmueble de su propiedad, obteniendo el máximo beneficio de su patrimonio solvente pero en vida, sin dejar de habitar en este".

Aclara que es un producto que está probado hace muchas décadas en otros países y a funcionado de muy buena forma.

Para el diputado Germán Verdugo, "las críticas que se han generado es porque no han leído el proyecto, y en el caso de los parlamentarios que han criticado esta iniciativa, no estaban en la Sala cuando hice mi intervención".

Las críticas que se hicieron y por lo cual finalmente no prosperó es debido a que era un momento político delicado, donde se estaban haciendo las marchas que pedían que no hallan más AFP, entonces este tema de la Hipoteca Revertida, se juntó con el otro inexorablemente, lo que no fue satisfactorio, para llegar a un buen término, también el tema por lo que se ha visto, no se presentó de la mejor manera y tiene varios errores que he analizado, por lo que, el error es compartido entre el que presenta y los que escuchan y deben analizar y aprobar, pero es más de los que presentan, sino se hacen escuchar y presentar el tema de una correcta forma.

En tanto, el diputado Diego Paulsen señaló que "los beneficiarios que tenemos en mente y que son muchos, son los adultos mayores con escasa red de ayudas familiares o simplemente no las tienen, por ejemplo los viudos, los de regiones con sus familias lejos, aquellos sin descendencia y con bajos ingresos".



Esto aclara que ese tipo de jubilados, serían los que más se verían beneficiados.

Opinión del ex Ministro de Desarrollo Social de ese entonces: Hipoteca revertida, un camino peligroso



*Marcos Barraza Gómez. Ex Ministro de Desarrollo Social en el periodo de la ex Presidente Michelle Bachelet . Fue subsecretario de Previsión Social desde marzo de 2014 hasta el último cambio de gabinete, hizo la siguiente entrevista en Cooperativa.cl:*

*Partiendo del principio de buena fe, entendemos que el objetivo es ayudar a los adultos mayores jubilados a mejorar sus pensiones, pero pensamos que se trata de un camino riesgoso que abre la puerta a complejos efectos no deseados y, además, responde a una perspectiva que refuerza la lógica individualista más que la lógica solidaria de la cual es tributaria el sistema de protección social. Desde ese punto de vista, contradice lo que hemos venido avanzando en Chile en el debate de qué representa un auténtico sistema de seguridad social.*

*Junto con las dudas respecto a cómo operaría el mecanismo, hay un aspecto aún más preocupante: en Chile, recientemente fue dado a conocer un estudio de la Universidad San Sebastián y Equifax, que detectó que los adultos mayores que reciben pensión solidaria de vejez o invalidez y tienen deudas morosas, deben un equivalente a diez veces el valor de su PBS. Si a este endeudamiento le sumáramos una hipoteca respecto de la vivienda, y considerando que ésta constituye una aspiración familiar que se logra concretar después de 30 años de pagar dividendos, lo que estamos creando es un mecanismo que pone en peligro ese patrimonio, con frecuencia el único ahorro que logra la familia. Por cierto, ese riesgo también es relevante para pensionados del sistema privado, una gran proporción de los cuales se encuentra en situación de vulnerabilidad.*

Con estas palabras se ve que el tema fue mal presentado, ya que el propio Ministro de Desarrollo Social de aquel entonces, piense que esta alternativa que es el crédito Hipotecario Inverso, va en la línea individual y no en la colectiva que es lo que se buscaba en el gobierno anterior, habla de lo mal planteado que fue el tema, ya que este producto no es obligatorio, es solo regular una opción que existe en otros países y que a resultado exitosa y que ayudaría a

muchas personas a tener un mejor pasar económico gracias a un bien inmueble y que actualmente no le puede sacar frutos.

Habla de que tiene dudas de como operaría el mecanismo, por lo que o no se quiso interiorizar más en el tema o el tema le faltó ser mejor presentado.

Dice también de un estudio en que los adultos mayores de más bajos recursos, que reciben pensión solidaria están muy endeudados y que con este producto lo que haríamos sería aumentar su deuda, eso indica que no entiende bien de cómo opera este producto, ya que la idea es justamente obtener un dinero líquido a partir de dejar en garantía la vivienda, donde la institución financiera estatal o privada que acepte el crédito le entrega vitaliciamente un dinero líquido al dueño de casa, sin tener este que dejarla, por lo que aumenta su renta mensual y puede tener un mejor pasar, sin tener que endeudarse como pasa actualmente según el estudio que el menciona.

El ex ministro indica:

*Ahora bien, el problema de fondo es que las bajas pensiones en Chile tienen su raíz en las promesas incumplidas del sistema de AFP. Después de prometer tasas de reemplazo de 70%, hoy la pensión promedio de vejez bordea los 185.000 pesos, es decir, menos que el salario mínimo. En ese marco, la pregunta pertinente es ¿la solución al tema de las bajas pensiones va por el lado de medidas aisladas como la hipoteca revertida o por medidas de carácter estructural que sean concebidas bajo una mirada sistémica? Pero además se plantea otra pregunta, muy de fondo, ¿para resolver el tema de las bajas pensiones, debemos transitar por soluciones de carácter más individual (como aumentar el porcentaje de cotizaciones o aplazar la edad de jubilación) o por soluciones con un énfasis más solidario? El punto es que, con el proyecto de acuerdo, nuevamente se le transfiere la responsabilidad al individuo, bajo el riesgo de comprometer uno de sus patrimonios más preciados.*

La discusión la llevó al plano de las fallas que han tenido las AFP en cuanto a los resultados que han tenido con las bajas pensiones que han sacado muchos chilenos y eso es un tema que no se va a discutir en esta tesis, eso es meterse en otro tema, regular un producto como el Crédito Hipotecario Inverso, no es algo obligatorio para todos los chilenos, como es el de cotizar en alguna AFP, lo que se busca es regular una alternativa financiera que no existe en nuestro país, pero que en otros países a funcionado muy bien en la mayoría de los casos y hace que muchas personas que son dueñas de sus viviendas, que han pagado un crédito hipotecario por 30 años, ahora sea la institución financiera la que le pague por los próximos 30 años a él o de forma vitalicia, amparados por un seguro, este producto no busca ser una solución para la jubilación de todos los chilenos, como él cree, por lo que se debe seguir avanzando en soluciones más colectivas para ayudar sobre todo a los más desposeídos, pero si ayuda a muchos chilenos que son dueños de sus propiedades y cuando jubilan, no les alcanza el dinero para mantenerlas y se ven con la necesidad de venderlas e irse a una alternativa más económica, pero el dinero ganado se les puede acabar y es ahí donde empiezan de nuevo los problemas.

Así que como conclusión que se puede sacar de la entrevista que da este ex ministro, es que esta propuesta fue rechazada por desconocimiento que había sobre el tema, ya que se llevó a planos que no tenían nada que ver con el fondo que se buscaba, puede ser por factores político-sociales que habían en ese momento, por una mala explicación del tema o por un sesgo personal.

El proyecto de ley propuesto por la comisión pretendía aumentar las pensiones de algunos jubilados a través de la hipoteca de sus bienes raíces.

El gobierno no respaldó la iniciativa aprobada por la Cámara de Diputados.

La polémica no tardó en llegar y a las críticas desde el mundo político y grupos de la sociedad civil, se sumaron los dichos de la Presidenta Michelle Bachelet y del Ministro de Desarrollo Social, Marcos Barraza, quienes dieron señales de que el proyecto –que debe reingresar al Congreso por iniciativa del Ejecutivo para poder ser tramitado– no tiene posibilidades de tramitarse bajo este mandato.

“Las pensiones se mejoran trabajando sobre las pensiones, no sobre el patrimonio de los adultos mayores”, expresó Barraza. La Presidenta Bachelet por su parte dijo: "Queremos que estén tranquilos, porque después de una vida de trabajo se lo merecen. Y queremos que las pensiones sean mejores por derecho y no porque se endeudan, hipotecan la casa o tengan que vender lo que han juntado durante toda una vida".

Existe la posibilidad de que en el actual gobierno o en el que venga se presente claramente el tema, pensando en que es sólo regular una alternativa financiera, donde deben participar tanto el estado como las instituciones financieras privadas y aseguradoras, para obtener el mejor producto que le convenga a los chilenos, para optar a ese grupo a una mejor vejez.

Desde la Universidad de Chile el Dr. Benjamín Suárez, coordinador de la Red Transdisciplinaria sobre Envejecimiento señaló “Yo creo que este proyecto está muerto, no tiene ningún piso a nivel del Gobierno”. Según explicó el Dr. Suárez un sector muy pequeño de los pensionados en Chile recibe las mejores jubilaciones que en promedio son de 350 mil pesos, sin embargo, las jubilaciones promedio de quienes tenían sueldos que no superaban los 700 mil pesos, fluctúan entre los 150 mil y 180 mil pesos. Considerando estos datos el especialista advirtió que “este mecanismo de pedir un préstamo bajo la garantía de la casa es una salida que libera al Estado de resolver el problema de las pensiones y libera a los legisladores de discutir cómo mejorar las pensiones. Entonces es una salida políticamente conveniente para las AFPs y para los políticos que están trabajando para ayudarle en el negocio a quienes tienen los dineros de todos los chilenos”.

Aunque el académico de la Facultad de Economía y Negocios, Erwin Hansen, reconoce que esta es una vía que en teoría puede aumentar la pensión de quienes tengan acceso al mecanismo, no apunta “para nada en resolver el principal problema de pensiones en Chile que es el de las personas de bajos y medianos ingresos, que claramente no tienen un bien raíz o tienen un bien raíz de bajo valor”, indicó.

Hansen destacó además que este mecanismo no es relevante para solucionar el problema de pensiones en Chile dado que “afectaría a un grupo muy reducido de pensionados, los que

probablemente puedan acceder a caminos alternativos como por ejemplo arrendar su propiedad actual y cambiarse a un departamento más pequeño”.

Otro punto en cuestión del proyecto es que al hipotecar sus viviendas los jubilados dejarían de ser propietarios de éstas. “La herencia que constituía el bien raíz, en un caso extremo, desaparece”, afirmó Hansen. Sobre este supuesto el Dr. Suárez subraya que en muchos casos la herencia es una necesidad para el núcleo familiar del pensionado pues “en los sectores vulnerables las familias siguen siendo extensas, están los hijos, los nietos, las nueras viviendo con los adultos mayores que lograron con mucho esfuerzo tener su casa. Desde el punto de vista ético y económico este proyecto es francamente inaceptable”, concluyó.

Fuente: <http://www.uchile.cl/noticias/113130/jubilados-y-la-hipoteca-de-sus-casas-solucion-a-las-bajas-pensiones>

Esta entrevista al doctor Benjamín Suarez de la Universidad de Chile, también pone de manifiesto que la discusión se llevó a un plano erróneo de mejorar la pensión de todos los chilenos con esta alternativa hipotecaria, que no es lo que se busca y que se puede avanzar en paralelo en buscar más alternativas para mejorar las pensiones de todos los chilenos, especialmente de los más vulnerables.

Después hay una opinión del académico de la Facultad de Economía y Negocios, Erwin Hansen, quien si entendió que esta alternativa no es para mejorar las pensiones de todos los chilenos, pero se equivoca al decir que los jubilados dejarían de ser propietarios de sus viviendas, ya que ellos no dejan de ser los titulares , ellos y sus conyugues son los principales beneficiados con esta alternativa, los que podrían sentirse en algo perjudicados son los herederos, ya que cuando fallecen los titulares, los herederos ya no reciben el 100% de la vivienda, sino que la institución financiera da tres alternativas, la primera es que los herederos, paguen la deuda y se quedan con la propiedad, la segunda es que toman un crédito hipotecario para pagar esa deuda y se quedan con la propiedad y la tercera opción es que se remata la propiedad , se paga la deuda a la institución financiera y si queda algún remanente , se reparte entre los herederos, pero los dueños de la vivienda son los más beneficiados ya que obtienen una mensualidad de por vida (que antes no tenían) y no pierden la propiedad, como muchos decían y que no es así.

El 2 de julio de 2015 la Cámara de Diputados aprobó, por amplia mayoría (44 votos a favor, 6 en contra y 15 abstenciones), la resolución N° 333.

Como se ve, esto fue aprobado por diferentes diputados de todas las tendencias políticas que pese a que fue presentado por Diputados de Derecha, ellos entendieron que esto era un beneficio para millones de chilenos de todas las tendencias políticas:

Figura n°5

## Hipoteca Revertida, los 44 diputados que aprobaron el proyecto

La idea es que los adultos mayores hipotequen sus casas para aumentar pensiones



Fuente, [www.fundacionsocl.cl](http://www.fundacionsocl.cl)

La noticia fue comunicada, en general, como si lo que se propusiera fuera mejorar las bajas pensiones de los jubilados a través de una hipoteca que pondría en riesgo el único bien que han podido adquirir después de toda una vida de esfuerzos. Un medio tituló: “Increíble: Cámara de Diputados aprobó Proyecto para que jubilados aumenten pensiones hipotecando sus viviendas”. El presidente de la Conadecus (Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios), Hernán Calderón, calificó la iniciativa de “aberración” y en las redes sociales cundieron los mensajes de indignación e incredulidad frente a lo que se llegó a calificar como “Proyecto Eurolatina”, en alusión a la empresa que defraudó a miles de personas con préstamos hipotecarios usureros. En este ambiente, la Ex Presidente Michelle Bachelet se apresuró a declarar públicamente su rechazo a la propuesta: “queremos que las pensiones sean mejores por derecho y no porque se endeudan, hipotecan la casa o tengan que vender lo que han juntado durante toda una vida”, afirmó en una actividad en Calera de Tango el 7 de Julio del año 2015.

Pareciera que la forma en la que se comunicó la propuesta conspiró contra su comprensión e impidió que se reflexionara sobre su contenido real. Lo que se estaba proponiendo no es más que una institución jurídica que es ya bastante conocida en diferentes países cuyas leyes la

contemplan sin mayores dificultades. En los sistemas continentales se la denomina hipoteca inversa, invertida o reversible, y proviene de lo que en el *commonlaw* se conoce como “*reverse mortgage*”.

La Hipoteca Inversa no tiene relación directa con las pensiones o jubilaciones. Da lo mismo que el beneficiario sea o no pensionado y qué monto de pensión recibe. Tampoco se trata de que a los ancianos se les vaya a arrebatar el inmueble que han logrado adquirir con los ahorros de toda su vida. La hipoteca inversa tiene como una de sus ventajas permitir al adulto mayor gozar en vida del patrimonio inmobiliario que logró adquirir. Se evita, así, que se vea forzado a vender su casa para obtener un ingreso monetario que necesite por diversas causas, así como que los hijos los fuercen a vender ese inmueble y los reciban como allegados en sus hogares o los internen en alguna residencia para ancianos. La hipoteca inversa mantiene al beneficiario como dueño de su casa con todos los derechos para seguir viviendo en ella por el resto de sus días. Los perjudicados son, por supuesto, los herederos, que perderán la perspectiva de adquirir gratuitamente la propiedad. Pero como estamos hablando de la sucesión hereditaria de adultos mayores cuya expectativa de vida es cada día más larga, lo más probable es que, al morir, sus herederos sean ya mayores de edad, tengan una posición económica consolidada y no necesiten el incremento patrimonial como el inmueble de su causante. Cuando se trate de matrimonios lo ideal es que la hipoteca reversible se contrate por toda la vida de cualquiera de los cónyuges, de manera que si uno de ellos fallece el otro pueda seguir viviendo en el inmueble familiar hasta su propia muerte.

Por cierto, una figura como ésta debe ser bien regulada y, muchas veces, necesitará un seguro o apoyo estatal, para que se cumplan sus objetivos de favorecer a las personas de mayor edad y no se preste para abusos. Por ello, seguramente, la propuesta rechazada sólo permitía que la operación se financiara por un organismo público, como la Caja de Crédito Prendario.

Ojalá se logre la introducción de esta novedosa institución de ayuda a la tercera edad, aplicable también a personas dependientes por discapacidad y pueda ser estudiada con la serenidad y la racionalidad que se requiere.

Según lo expresado por Hernán Corral, no fue la forma adecuada ni como se presentó esta idea en el congreso, se debe hacer con altura de miras y con el estudio y atención que se merece aprobar una idea tan importante para todos los chilenos.

## SINTESIS:

En conclusión sobre este tema, se aprecia que el momento ciudadano social no fue la mejor oportunidad para presentar este proyecto de moción de Ley, ya que existían muchos movimientos sociales en las calles, del tipo “ NO + AFP ”, por lo que a pesar de que esto fue presentado por diputados de RN, la idea es transversal, que se aprobó con la mayoría de todos los partidos políticos, pero al pasar para aprobación de la ex presidente de la República, Sra. Michelle Bachellet, ella pudo no haber sido bien asesorada o actuó por presiones sociales y rechazó la moción el año 2015.

Por las razones analizadas se estima que la ley no fue presentada con toda la claridad que amerita este producto y de cómo ha funcionado en otros países con éxito, faltó un énfasis en que esto no es algo obligatorio, sino que es un producto financiero más para los adultos mayores que cumplen las condiciones requeridas y que con esto, si ellos lo desean, pueden optar a un nuevo ingreso económico de forma vitalicia, para mejorar la calidad de vida. Por lo que se espera que en un futuro cercano se presente nuevamente esta moción, pero explicado de otra manera y elegir un contexto social adecuado para realizar la propuesta, que claramente actualmente con las protestas sociales que empezaron a partir del Viernes 18 de Octubre del 2019, tampoco es el momento adecuado de presentar en el año 2019, se deben aprobar otras leyes más urgentes que demanda la ciudadanía primero y más adelante, en un contexto político más tranquilo se debe presentar para regular una opción, no como una solución para las pensiones de todos los chilenos.

## 4.2 Capítulo 2:

### Catastrar cual es la población que se vería beneficiada en el presente y en el futuro cercano con este producto en Chile.

En la actualidad no existen mayores ofertas financieras para los adultos mayores, cuando se cumple sobre los 60 años en Chile, se empiezan a disminuir drásticamente las oportunidades de cualquier tipo de crédito a este segmento.

Se realiza un estudio exhaustivo de la población de tercera y cuarta edad en Chile, según los estudios de CASEN, que es la que posee la información más completa sobre este segmento, con datos duros, para saber cuál es el alcance y cuál es la cantidad de gente que se puede ver beneficiada en Chile con la posible inclusión de la Hipoteca Inversa en nuestro país.

Con la idea de catastrar la cantidad de personas de la tercera edad actual, cual es la tendencia y saber cuáles son sus gustos e intereses, se recurrió a la encuesta Casen del 2015, que como se mencionó en el párrafo anterior, si bien existen muchas investigaciones excelentes y muy completas como el de la Decana Marcela Pizzi de la Universidad de Chile, da información muy cualitativa, pero se necesitó mayor información cuantitativa, por lo que se recurrió a la información estadística más completa que hay en Chile, que es la encuesta Casen.

### Distribución de personas diferenciadas por Grupos de Edad.

Tabla n°21

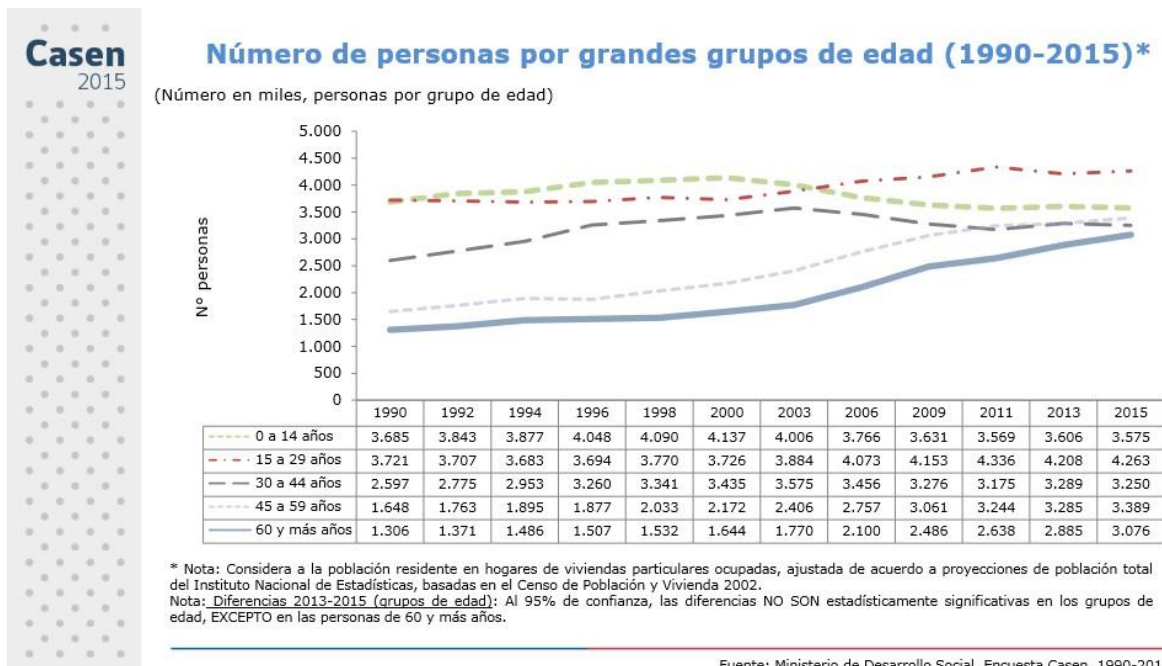
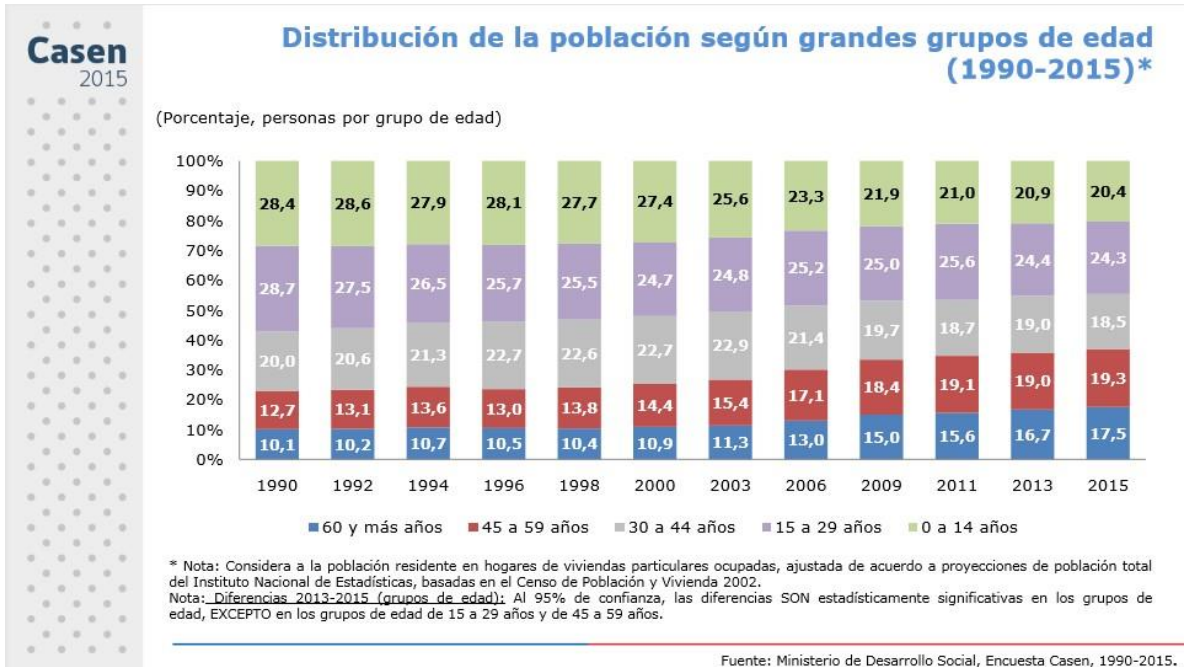




Tabla n°22



En las tablas n°21 y n°22 se puede ver la tendencia al envejecimiento de la población en Chile, ya que el número de personas bajo los quince años va disminuyendo, en cambio las personas sobre sesenta años y más son cada vez más, en esta última encuesta se ve que en quince años se triplicó la cantidad de adultos mayores, pasando de 1.306.000 a 3.076.000 en la actualidad, lo que implica que se debe actuar rápido en nuevas políticas públicas y privadas que vayan en concordancia con esta tendencia y ayuden a mejorar la calidad de vida de este cada vez más importante segmento de la sociedad, una medida podría ser aprobar el crédito hipotecario inverso, como se ha hecho en otros países, para dar una herramienta más a los adultos mayores a vivir con un buen pasar la última etapa de su vida.

## Índice de dependencia demográfica

Tabla n°23

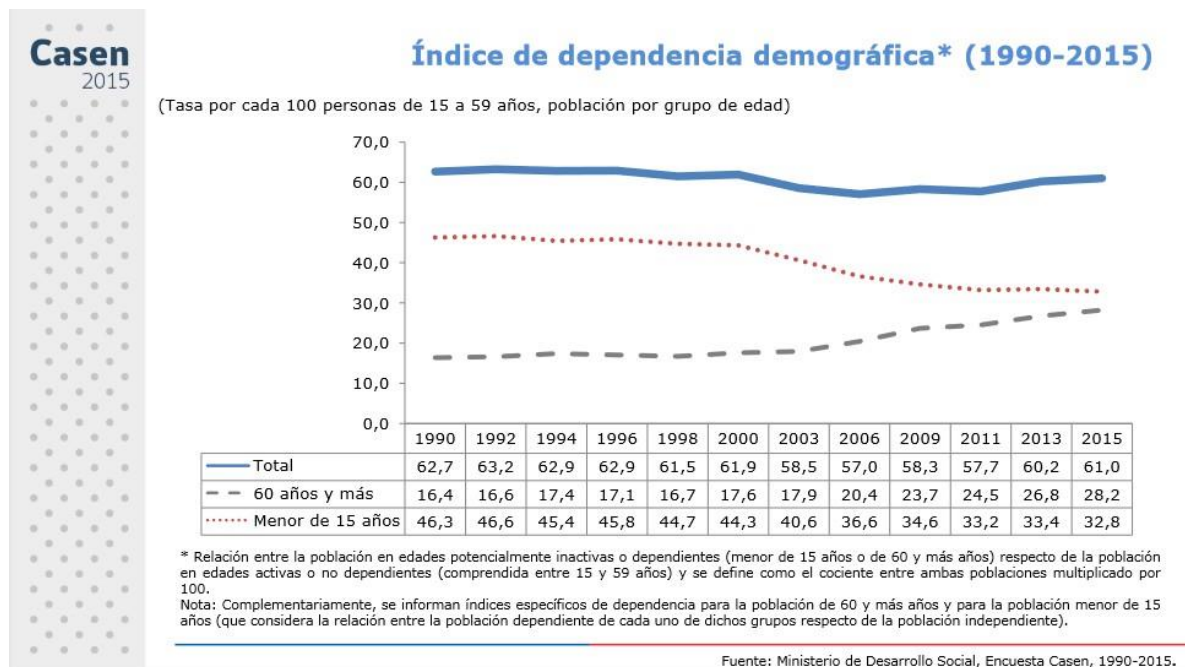
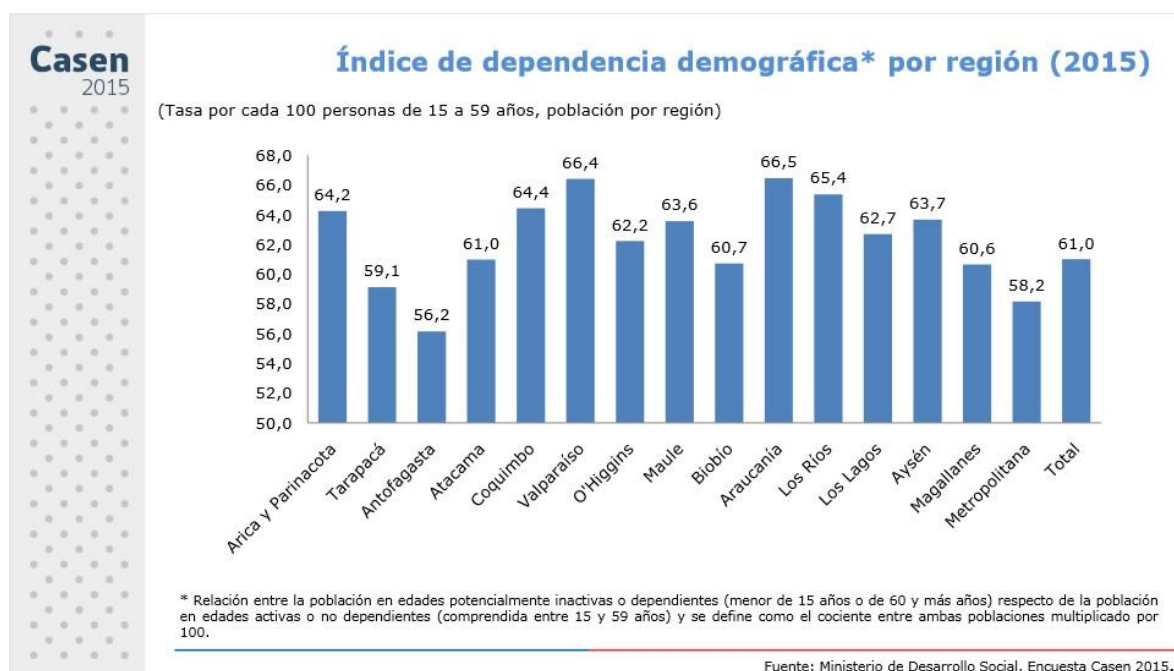


Tabla n°24



En la tabla n° 23 muestra como este índice está a punto de llegar a un punto de inflexión, donde si se sigue esta tendencia, la gente de edad productiva va a tener que mantener más a la tercera edad que a los niños menores de 15 años. Para esto se deben analizar políticas públicas o aprobar nuevas ideas como puede ser la usada en otros países como la Hipoteca Inversa. En la Tabla n°24, se aprecia que los mayores índices de dependencia demográfica se dan en la región de la Araucanía, Valparaíso y la región de los Ríos, por lo que las municipalidades y representantes en la cámara de ellas, son las que deben estar más interesadas en aumentar los beneficios de la tercera edad, se debe debatir y tomar medidas lo antes posible en Chile y en particular en estas regiones donde la mayor dependencia puede hacer que la economía no resista si seguimos tal cual como estamos o nos vamos a llenar de gente de la tercera y cuarta edad que no sean capaces de mantenerse económicamente a sí mismos y ese es un problema no solo de ellos, sino que de la sociedad, por no crear nuevas oportunidades para que mejoren su situación.

### Cantidad de personas sobre 60 años por región

Tabla n°25

**Casen 2015**

**Número y porcentaje de personas de 60 años y más por región (2009-2015)**

(Número y porcentaje de población regional, personas por región)

Región	2009		2011		2013		2015	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Arica y Parinacota	20.771	11,6	25.322	14,4	25.066	14,6	29.305	17,5
Tarapacá	28.795	9,9	40.512	13,4	38.428	12,2	40.467	12,4
Antofagasta	71.149	13,2	66.976	12,1	62.499	11,1	72.367	12,6
Atacama	25.756	9,5	42.797	15,6	37.371	13,5	39.328	14,0
Coquimbo	108.982	15,6	109.318	15,2	115.456	15,6	133.593	17,6
Valparaíso	267.514	15,7	329.857	18,8	328.332	18,3	376.326	20,6
O'Higgins	142.537	16,5	137.382	15,6	146.948	16,3	162.171	17,7
Maule	149.359	15,1	162.005	16,2	190.931	18,7	191.884	18,6
Biobío	291.825	14,7	314.013	15,6	348.361	17,0	389.191	18,8
La Araucanía	146.221	15,6	165.659	17,4	172.212	17,8	189.076	19,2
Los Ríos	52.398	14,4	63.615	17,3	72.428	19,7	71.990	19,5
Los Lagos	117.570	14,8	127.827	15,5	146.564	17,4	150.241	17,4
Aysén	12.021	12,8	12.890	13,0	14.580	14,4	15.325	14,8
Magallanes	20.242	13,8	28.940	19,2	25.087	16,7	29.298	19,4
Metropolitana	1.031.093	15,3	1.011.238	14,7	1.160.894	16,5	1.185.041	16,6
<b>Total</b>	<b>2.486.233</b>	<b>15,0</b>	<b>2.638.351</b>	<b>15,6</b>	<b>2.885.157</b>	<b>16,7</b>	<b>3.075.603</b>	<b>17,5</b>

Nota: Diferencias en número 2013-2015 (por región): Al 95% de confianza, las diferencias NO SON estadísticamente significativas, EXCEPTO en la Región de Biobío.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2009-2015.

Si se analizan los datos como cantidad en vez de porcentaje se ve más claro porque lo que importa es la cantidad de personas de la tercera edad por región. Por eso en la tabla (Tabla n°25), se ve que del total de gente de la tercera edad, que son 3.075.603, un tercio corresponden a la región Metropolitana, con 1.185.041, después viene la región del Biobío con 389.121 y luego la Región de Valparaíso con 376.326. Por lo que también sus autoridades deben tomar conciencia de tomar las medidas para mejorar la calidad de vida este segmento de la población. La preocupación debe ser a nivel país, pero es en estas regiones, que como son las más numerosas, se deben impulsar cambios cuanto antes.

## Índice de envejecimiento

Tabla n°26

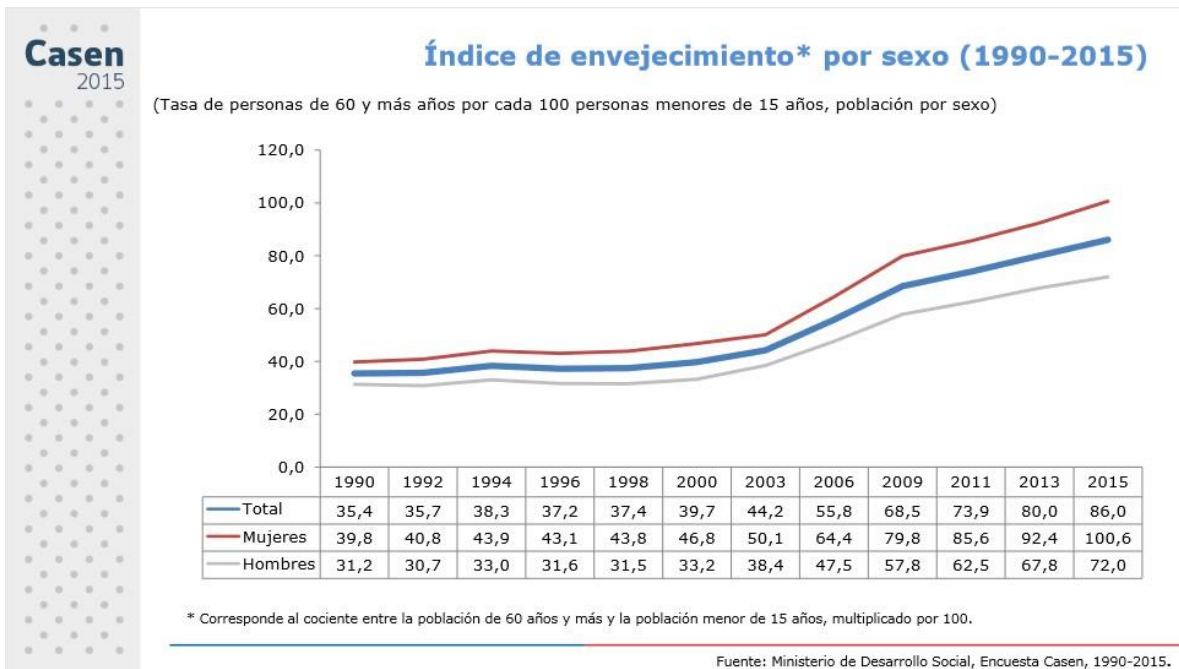


Tabla n°27

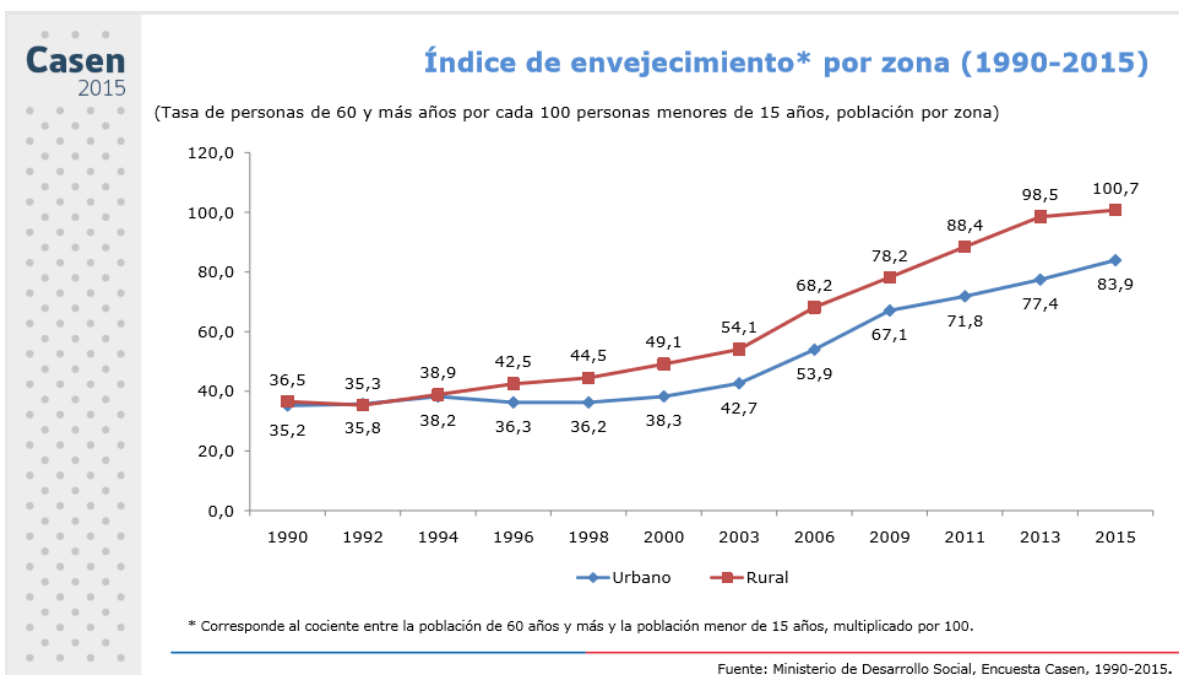


Tabla n°28

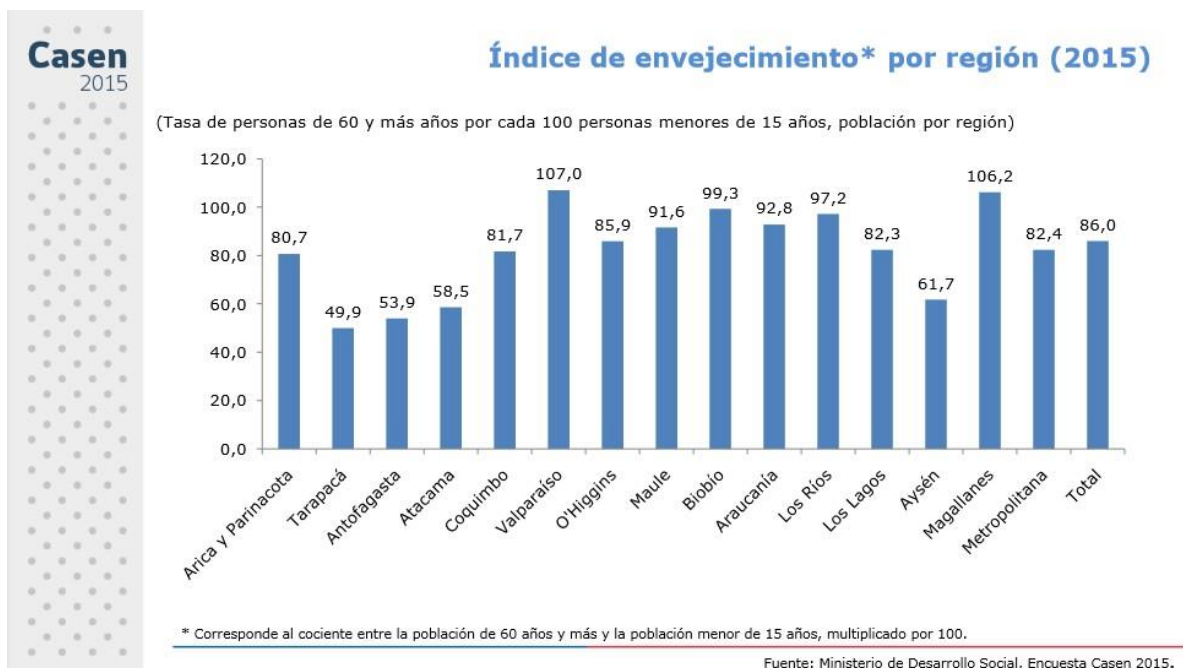


Tabla n°29

**Casen 2015**

### Evolución del índice de envejecimiento\* por región (2006-2015)

(Tasa de personas de 60 y más años por cada 100 personas menores de 15 años, población por región)

Región	2006	2009	2011	2013	2015
Arica y Parinacota	56,7	47,3	62,5	60,4	80,7
Tarapacá	46,9	36,6	53,6	48,9	49,9
Antofagasta	46,4	50,3	51,5	44,9	53,9
Atacama	34,1	34,4	67,9	56,1	58,5
Coquimbo	63,2	72,8	72,1	70,6	81,7
Valparaíso	58,6	73,1	96,7	87,8	107,0
O'Higgins	62,7	77,6	72,8	72,8	85,9
Maule	59,3	70,6	76,3	95,7	91,6
Biobío	61,8	67,3	75,7	83,7	99,3
La Araucanía	57,1	67,9	80,1	83,3	92,8
Los Ríos	62,1	58,5	80,9	99,4	97,2
Los Lagos	55,2	65,9	72,4	85,3	82,3
Aysén	44,3	52,7	54,4	62,3	61,7
Magallanes	70,2	60,9	105,6	84,4	106,2
Metropolitana	52,8	73,2	70,3	81,7	82,4
<b>Total</b>	<b>55,8</b>	<b>68,5</b>	<b>73,9</b>	<b>80,0</b>	<b>86,0</b>

\* Corresponde al cociente entre la población de 60 años y más y la población menor de 15 años, multiplicado por 100.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2006-2015.

Con respecto al índice de envejecimiento por sexo (Ver tabla n°26), este se ha doblado en términos de porcentaje en sólo 25 años, siendo el índice de la mujer siempre mayor al del hombre y con una tendencia cada vez más pronunciada, por lo que está claro que las mujeres son las que viven más años y se deben tomar medidas para que su vejez sea cada vez de mejor calidad hasta el último día de sus vidas. Vemos que esta encuesta nos permite segmentar cuales son los grupos que necesitan nuevas soluciones como la hipoteca inversa con mayor urgencia.

Si se analiza por zona, el índice de envejecimiento, vemos que existe un índice más pronunciado en las zonas rurales que en las zonas urbanas (Ver tabla n°27), eso puede ser asociado que la calidad de vida sigue siendo mejor en esa zona, al tener menos stress que la parte urbana de las ciudades. Muchas veces como se ve en este caso las zonas que tienen menos personas, se dejan más de lado en la toma de decisiones, pero puede que sean las que necesitan mayor agilidad en la toma de ellas, ya que acá se ve que es en estas zonas donde la gente es la que vive más años y por lo tanto donde necesita mayor ayuda y nuevas soluciones para mantener su extensa vida.

Analizando el índice de envejecimiento por región (Ver Tabla n°28), se ve que la región de Valparaíso junto a la de Magallanes son las que llevan la delantera, lo que quiere decir que en esas regiones ya hay mas adultos mayores que niños menores a quince años, lo que es preocupante ya que son lugares donde se renueva menos la población y donde se deben tomar la mayor cantidad de políticas y medidas para mejorar la calidad de vida de ese grupo etario mayoritario.

En el transcurso de los años se ve que en todas las regiones de Chile ha ido aumentando el índice de envejecimiento (Ver Tabla n°29), sobre todo llama la atención algunas regiones en particular , como la I Región , donde en sólo 9 años aumentó en un 30%, en la III Región de Atacama aumentó en los mismos 9 años un 24 % el índice de envejecimiento, la V Región de Valparaíso es la que tiene la mayor alza en 9 años, aumentando un 50% su índice de envejecimiento, la VI Región de O'Higgins subió un 23%, la VII Región del Maule subió un 32 % , la VIII Región de Bio-Bio aumentó en un 40%, la IX Región de La Araucanía aumentó un 35%, la XIV Región de los Ríos aumentó casi un 40%, la X Región de Los Lagos aumentó casi un 30%, la XII Región de Magallanes aumentó un 36% y la RM aumentó un 30% en los mismos 9 años. Lo que demuestra que el envejecimiento a sido transversal a todas las regiones de Chile, destacando con los aumentos más grandes a las antes mencionadas.

## Distribución según sexo en Chile de los mayores de 60 años.

Tabla n°30

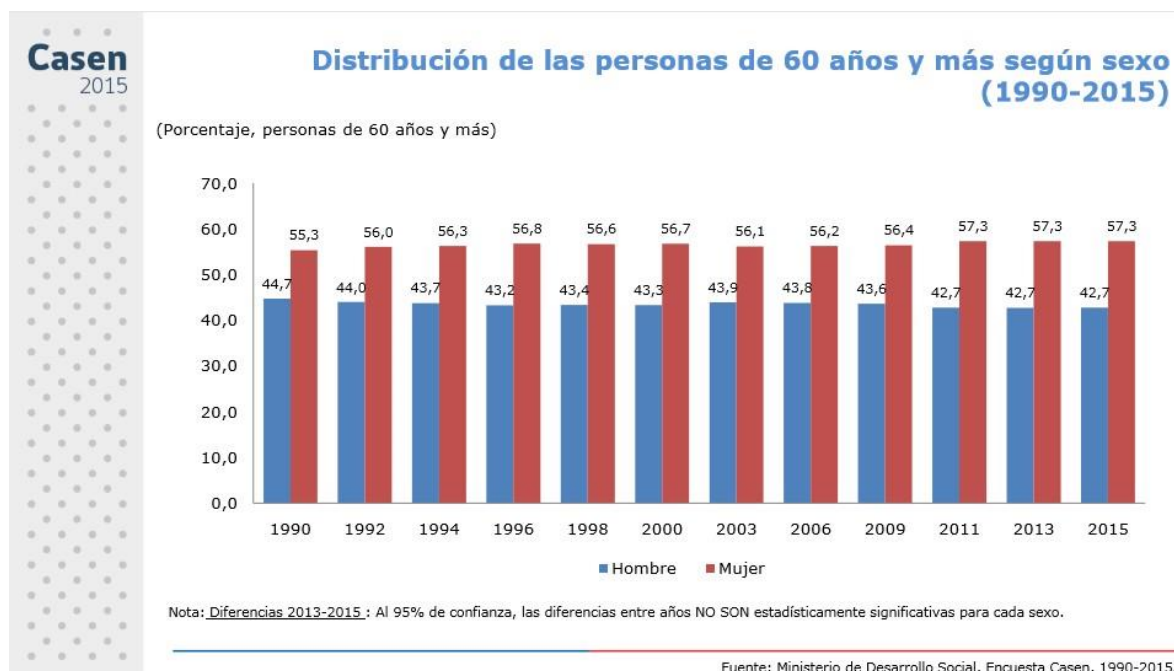


Tabla n°31

**Casen 2015**

### Distribución de personas de 60 años y más según sexo, por región (2015)

(Número y porcentaje, población por región)

Región	Hombre		Mujer		Total	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Arica y Parinacota	13.263	45,3	16.042	54,7	29.305	100,0
Tarapacá	18.334	45,3	22.133	54,7	40.467	100,0
Antofagasta	31.840	44,0	40.527	56,0	72.367	100,0
Atacama	17.469	44,4	21.859	55,6	39.328	100,0
Coquimbo	58.360	43,7	75.233	56,3	133.593	100,0
Valparaíso	160.745	42,7	215.581	57,3	376.326	100,0
O'Higgins	74.809	46,1	87.362	53,9	162.171	100,0
Maule	85.225	44,4	106.659	55,6	191.884	100,0
Biobío	161.894	41,6	227.297	58,4	389.191	100,0
La Araucanía	83.258	44,0	105.818	56,0	189.076	100,0
Los Ríos	30.955	43,0	41.035	57,0	71.990	100,0
Los Lagos	66.301	44,1	83.940	55,9	150.241	100,0
Aysén	7.138	46,6	8.187	53,4	15.325	100,0
Magallanes	12.985	44,3	16.313	55,7	29.298	100,0
Metropolitana	491.479	41,5	693.562	58,5	1.185.041	100,0
<b>Total</b>	<b>1.314.055</b>	<b>42,7</b>	<b>1.761.548</b>	<b>57,3</b>	<b>3.075.603</b>	<b>100,0</b>

Notas: Diferencias por sexo (regiones): Las diferencias entre hombres y mujeres de 60 años y más a nivel regional SON estadísticamente significativas al 95% de confianza, EXCEPTO: las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Aysén.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2015.

En cuanto a la distribución de cómo se compone esta población de mayores de 60 años según su sexo, se aprecia que en los últimos 25 años, se ha dado la tendencia de que este segmento de la población tiene entre un 10% a 13%, más cantidad de mujeres que de hombres (Ver Tabla n°30), esta diferencia se ha mantenido constante en el tiempo, por lo que hay una mayor cantidad de mujeres por las que hay que preocuparse de saber las condiciones económicas y de salud que están llegando a la etapa de la tercera edad en nuestro país.

Si vemos la distribución de personas sobre los 60 años y más, según sexo por regiones (ver tabla n°31) se aprecia que la diferencia anda entre los 10% a 13%, pero hay algunas regiones donde es un poco más, como en Valparaíso, donde se llega a un 15%, en Biobío un 17% y RM un 17%, que son las tres regiones donde existe mayor población en Chile, por lo que esta diferencia se acentúa aún más, debido a esto las decisiones se deben adoptar cuanto antes dando énfasis en esas regiones.

Distribución por grupos de edad.

Tabla n°32

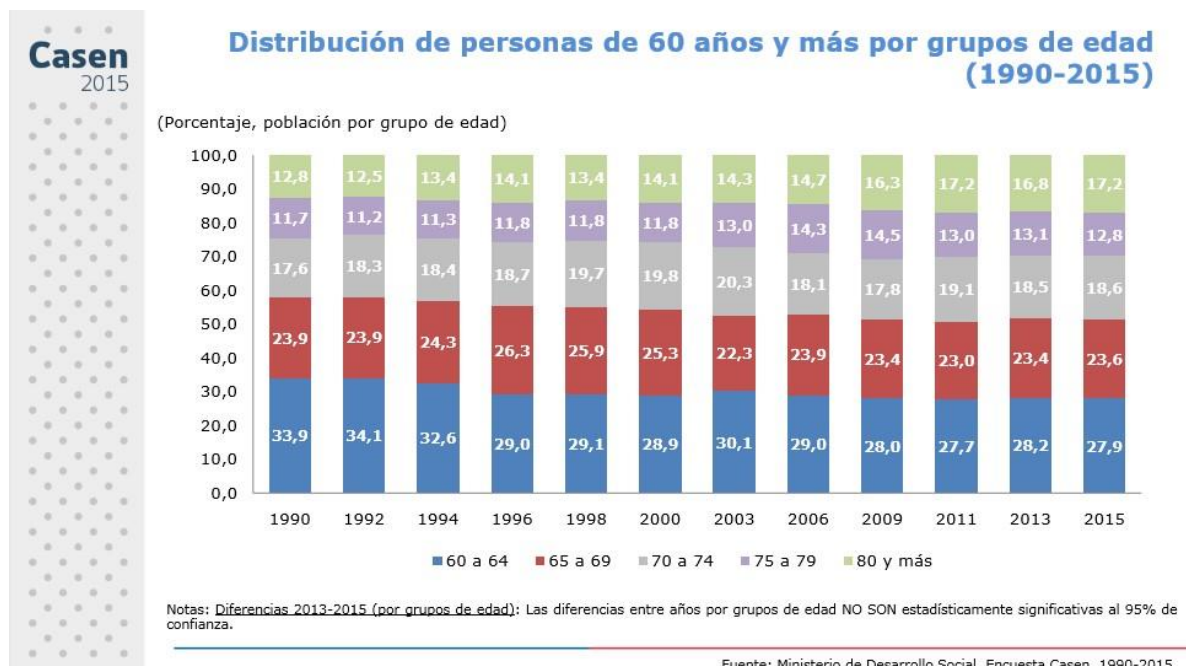




Tabla n°33

**Casen**  
2015

**Número de personas de 60 años y más por región y grupos de edad (2015)**

(Número, personas)

Región	60 a 64 años	65 a 69 años	70 a 74 años	75 a 79 años	80 y más años	Total
Arica y Parinacota	8.940	6.516	5.592	3.321	4.936	29.305
Tarapacá	14.073	9.889	6.892	4.929	4.684	40.467
Antofagasta	23.281	16.338	12.860	7.200	12.688	72.367
Atacama	12.251	8.949	6.720	5.249	6.159	39.328
Coquimbo	39.465	29.278	23.342	16.137	25.371	133.593
Valparaíso	99.439	84.513	71.067	50.558	70.749	376.326
O'Higgins	45.321	39.527	31.628	20.035	25.660	162.171
Maule	53.079	47.826	36.027	23.848	31.104	191.884
Biobío	108.850	89.283	72.117	52.794	66.147	389.191
Araucanía	50.412	44.326	33.590	25.860	34.888	189.076
Los Ríos	18.305	16.218	15.680	10.576	11.211	71.990
Los Lagos	38.212	34.877	30.593	20.767	25.792	150.241
Aysén	4.439	4.151	2.712	1.906	2.117	15.325
Magallanes	8.670	7.680	4.769	3.489	4.690	29.298
Metropolitana	332.472	287.720	217.475	145.631	201.743	1.185.041
<b>Total</b>	<b>857.209</b>	<b>727.091</b>	<b>571.064</b>	<b>392.300</b>	<b>527.939</b>	<b>3.075.603</b>

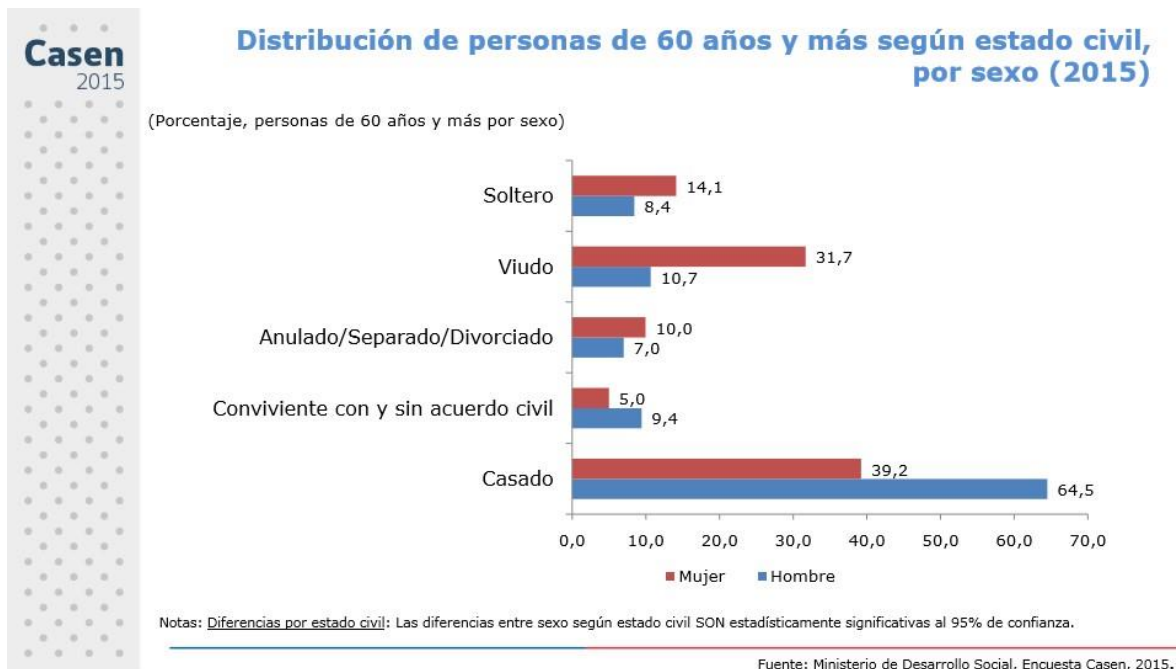
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2015.

Analizando la distribución de personas de 60 años y más por grupos de edad desde el año 1990 al 2015 (Ver Tabla n°32), se aprecia que los únicos tramos que han sufrido un cambio más significativo son los de (60 a 64 años), bajando 6 puntos porcentuales en 25 años y el de (80 y más años), subiendo 4 puntos porcentuales en la misma cantidad de años, el resto de tramos han tenido variaciones menores, se han mantenido casi en la misma proporción, por lo que se concluye que en los últimos 25 años, dentro de este mismo grupo etario, ha ido envejeciendo aún más, dado la mayor esperanza de vida.

Una información importante, es el hecho de saber dónde hay más cantidad de adultos mayores en el país, en que regiones y a que tramos de la tercera edad corresponden en su mayoría por región, si bien la ley que se propone es Nacional, es importante analizar en qué ciudades es donde existe más necesidad de que se apruebe una ley de este tipo. (Ver Tabla n°33), esto permite saber a las autoridades y a las instituciones financieras que otorgarán este producto, donde están los tramos de menor edad y de mayor edad (dentro del segmento de la tercera edad), ya que de eso depende si se otorgan créditos de 30 años como máximo o de 10 años como mínimo por ejemplo, o si no, la opción del crédito vitalicio, pero asociado a un seguro, obteniendo un dividendo menor pero garantizado hasta el fallecimiento del beneficiado y del cónyuge si es que lo tiene.

## Distribución de los mayores de 60 años distribuidos por estado civil

Tabla n°34



Otro aspecto importante a analizar, es como es la composición del estado civil de los mayores de 60 años y por sexo, ya que por ejemplo en el caso de las mujeres, la mayoría de ellas con un 39,2% están casadas, después en un gran porcentaje 31,7% son viudas y la tercera mayoría son solteras con un 14,1%, estos tres grupos tienen sus ventajas al optar al crédito hipotecario inverso (suponiendo que son propietarios de una vivienda), las casadas les permite tener un ingreso extra a los dos como pareja para poder tener una vejez de mejor calidad, en el caso de las viudas, les permite tener un ingreso extra mensual que les ayudará a afrontar de mejor forma y más tranquila su viudez y que no disminuye con el fallecimiento del cónyuge y la soltera también si es soltera sin hijos podrá ser beneficiada hasta el último día de su vida de esta mensualidad extra sin pensar en que va a perjudicar a sus herederos y si es que tiene hijos va a disfrutar de los mismos beneficios, pero sabiendo que los hijos tendrán menos patrimonio que heredar, a menos que puedan pagar la deuda y se queden con la vivienda.

El mismo caso ocurre con los hombres, solo que es mucho mayor el porcentaje de casados con un 64,5%, donde en ese caso se ven beneficiados junto a sus mujeres, después con un 10,7% vienen los Viudos, quienes usufructúan solos los beneficios del crédito hasta el último día de sus vidas y después viene con un 9,4% los convivientes con y sin acuerdo civil, si es que tienen acuerdo civil, tendrían el mismo beneficio que los casados con su pareja, si no hay acuerdo civil, la pareja no es beneficiaria legal de este crédito, solo el titular. (Ver Tabla n°34).

## Distribución de los mayores de 60 años según quintil

Tabla n°35

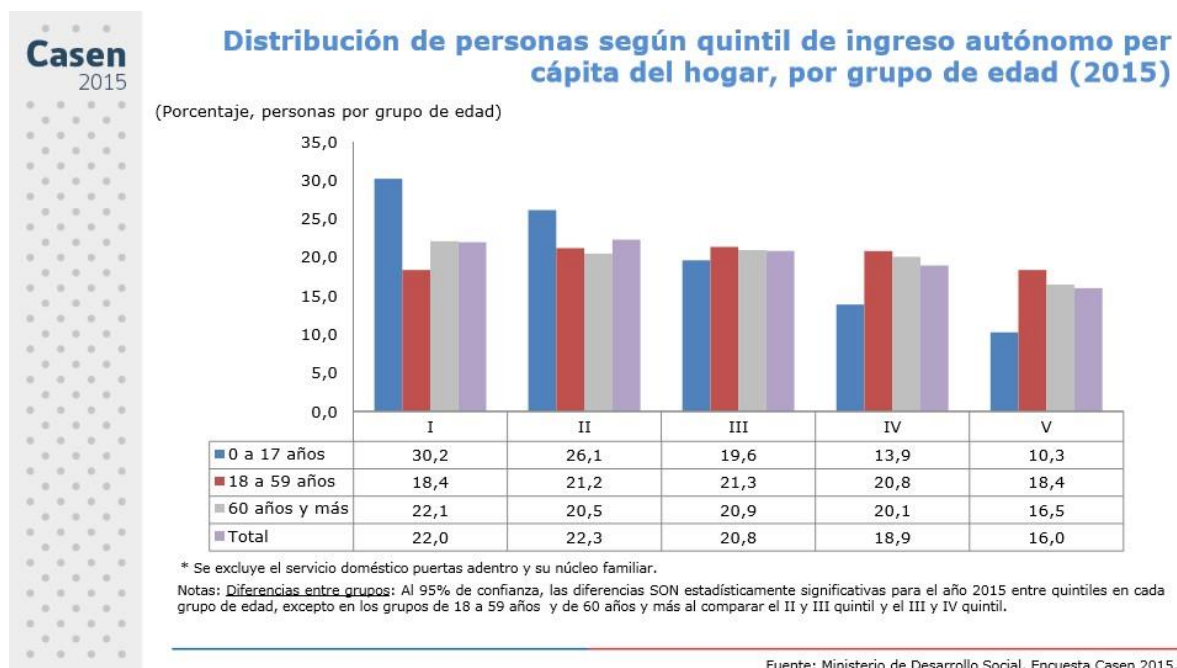
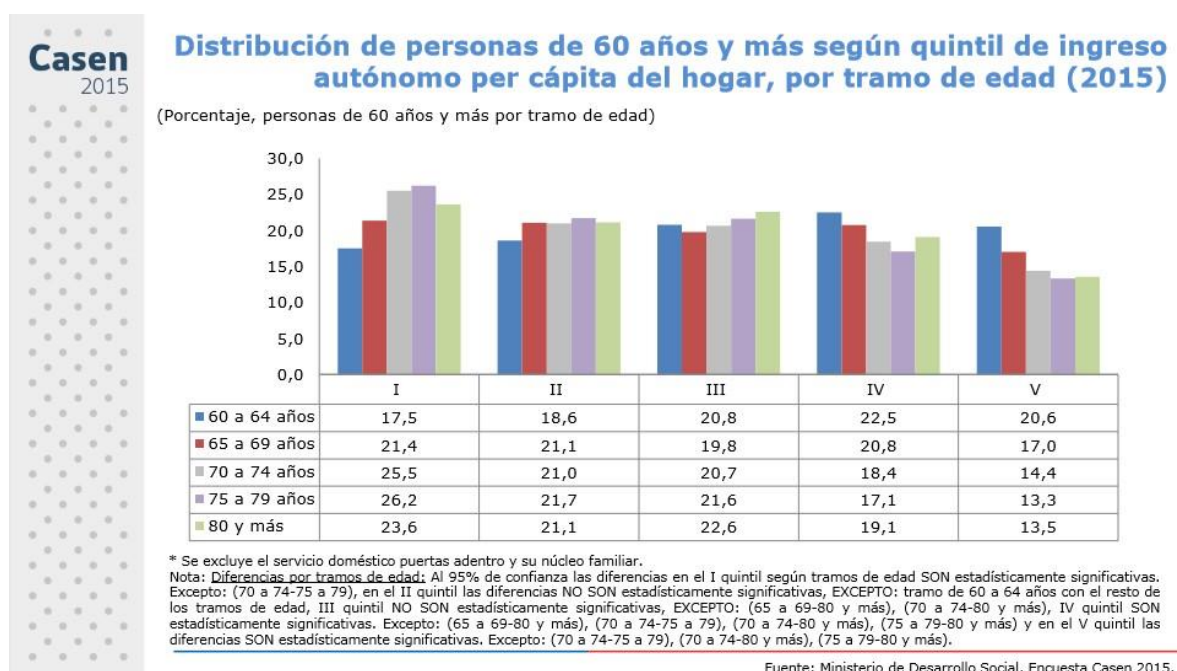


Tabla n°36



La distribución de las personas según quintil es un dato muy importante también, ya que si se fija la mirada en el segmento que se estudia, que es el de mayores de 60 años, se ve que la mayoría pertenece al quintil I que es el de menores recursos, después va bajando su porcentaje por los distintos quintiles, llegando al quintil V con la minoría de los cinco quintiles, siendo preocupante esta tendencia y debería haber sido al contrario, donde la minoría sea Quintil I y la mayoría sea Quintil V y eso puede pasar y ayudar a cumplir, el producto ofrecido como Crédito Hipotecario Inverso, donde con la nueva mensualidad ofrecida muchos podrían cambiarse de quintil, a uno de mejor estándar. (Ver Tabla n° 35).

Enfocado más en la realidad sólo de la tercera edad, pero en sus distintos tramos y analizando por quintil (Ver tabla n°36), se observa que mientras la edad es más avanzada es menor el porcentaje en los quintiles superiores, lo que quiere decir que mientras más se avanza en la edad es menor el poder adquisitivo.

### Distribución de los hogares en Chile que tienen presencia o jefatura de hogar de un mayor de 60 años.

Tabla n°37

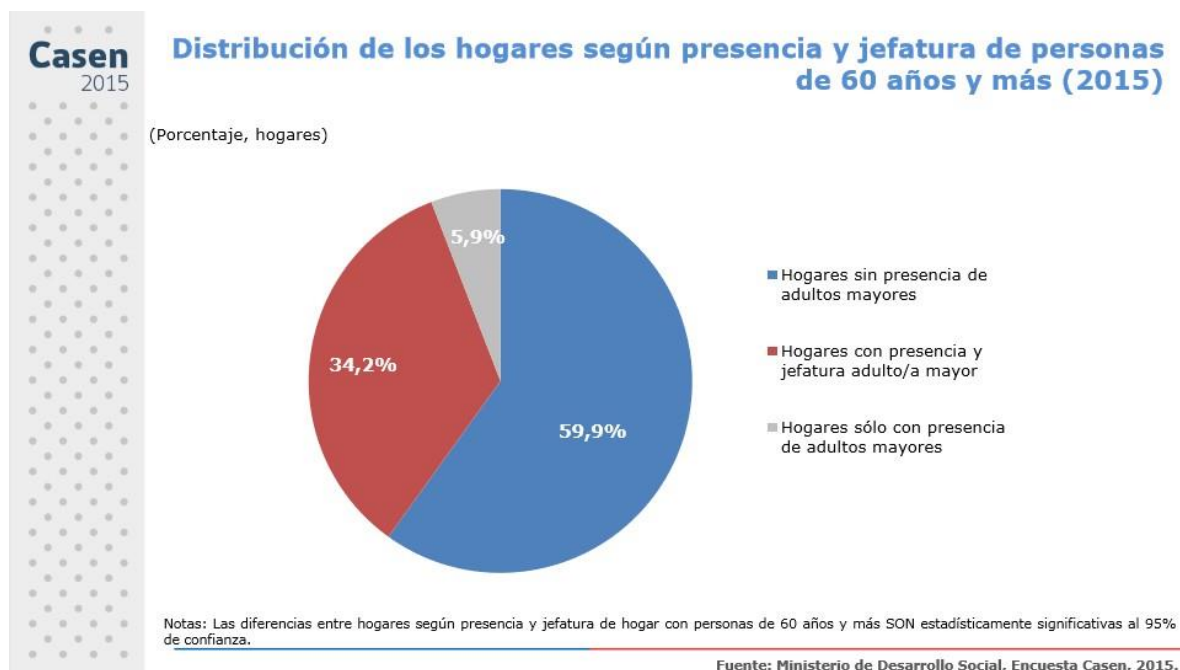


Tabla n°38



Tabla n°39

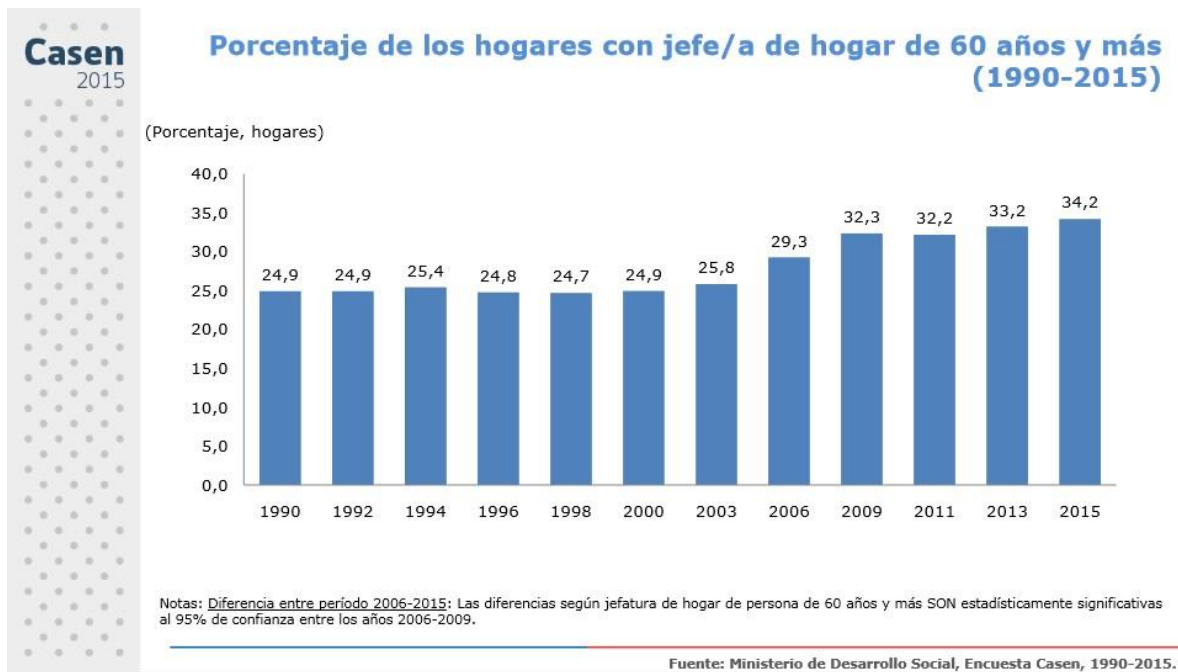


Tabla n°40

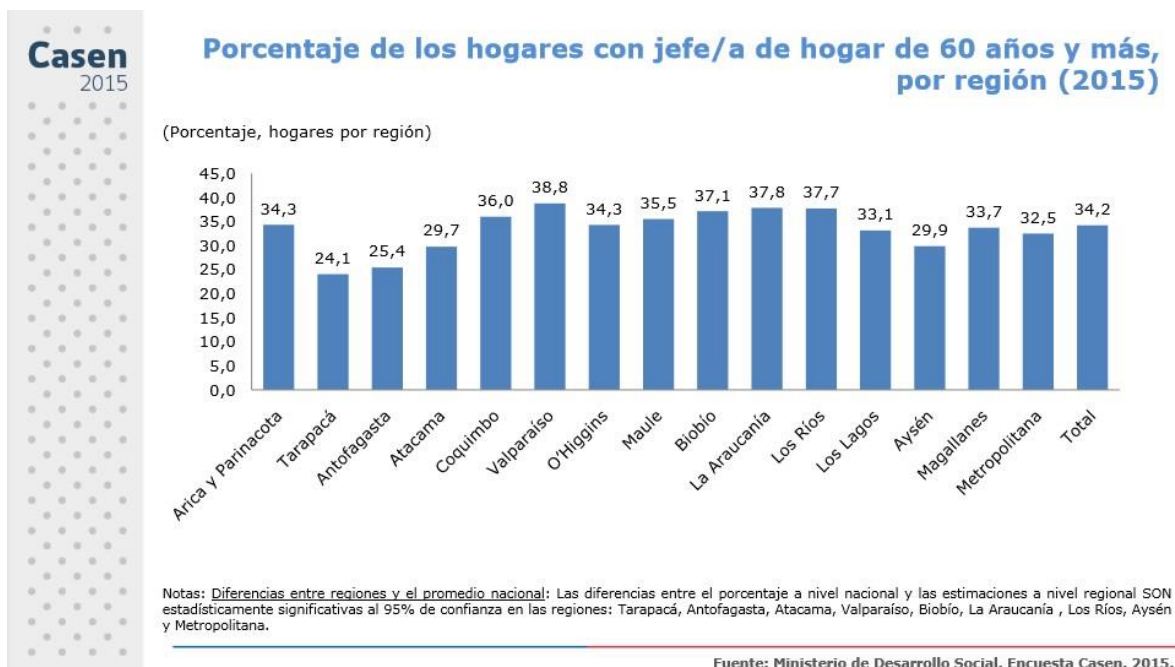


Tabla n°41

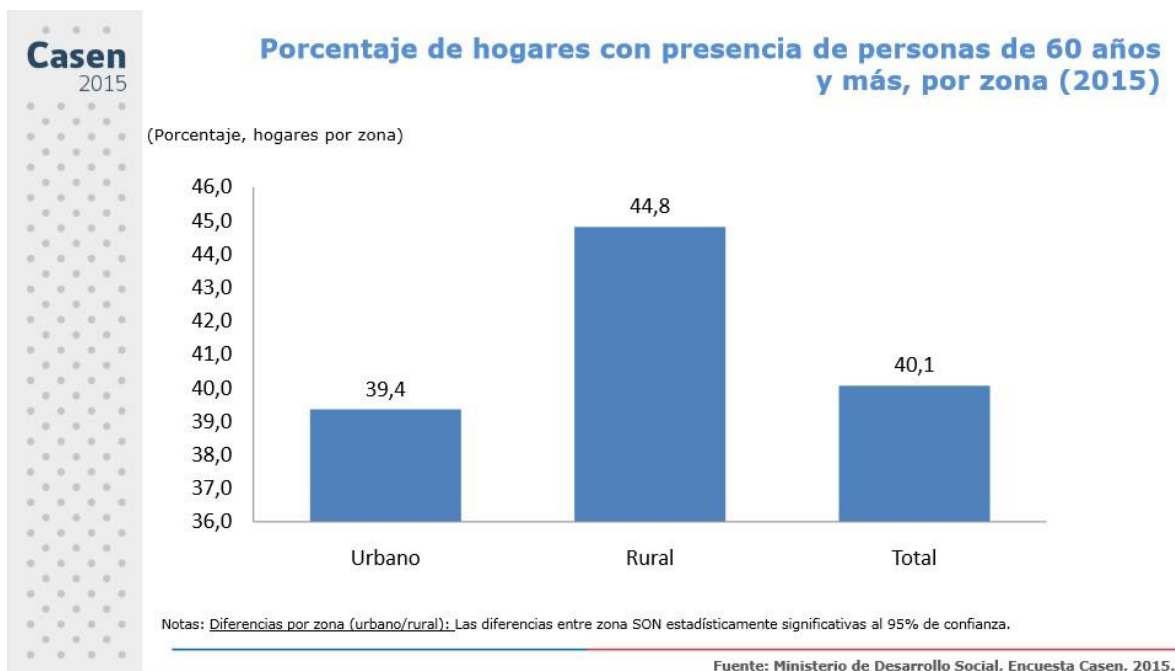


Tabla n°42

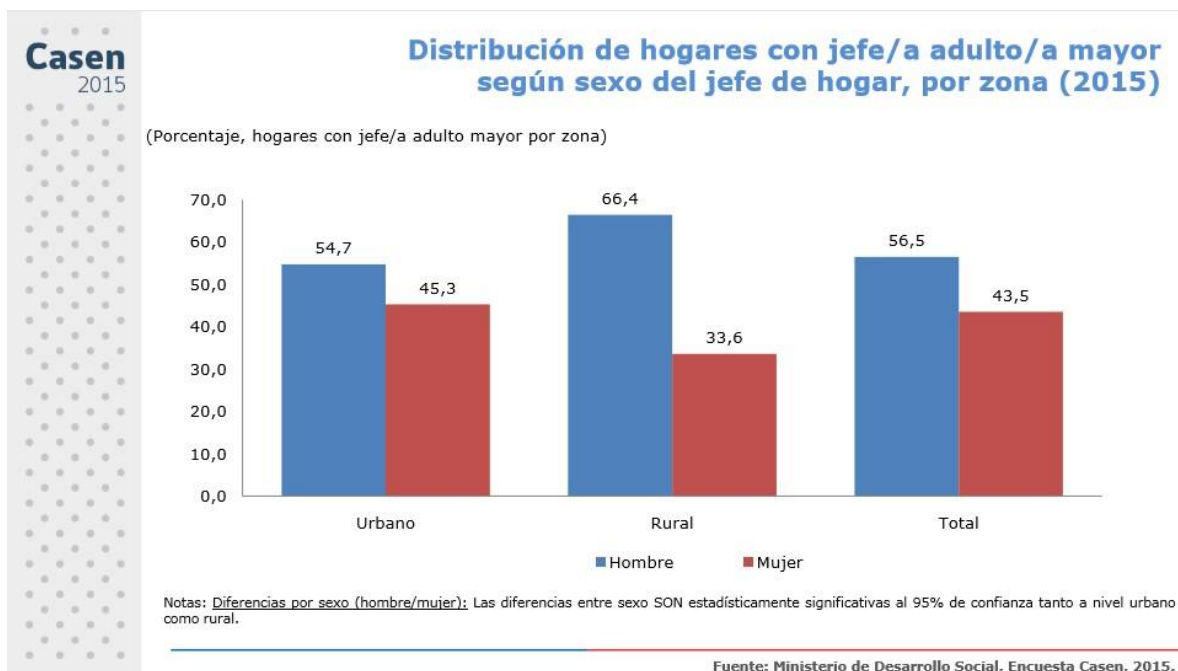


Tabla n°43

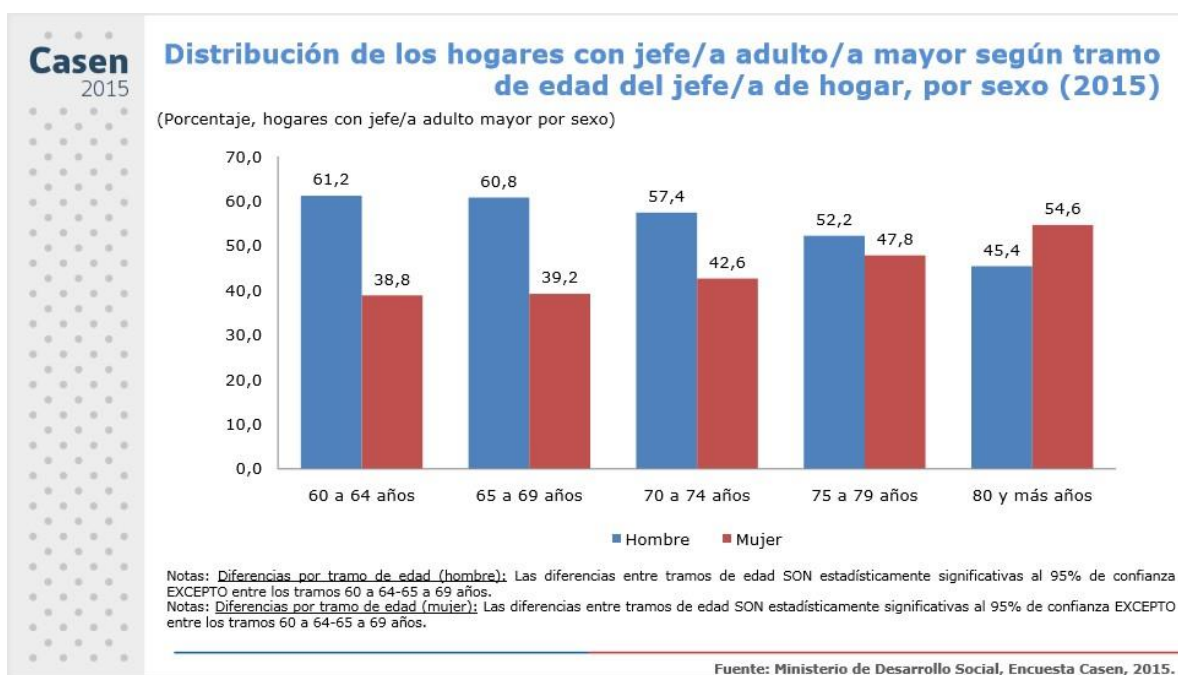


Tabla n°44

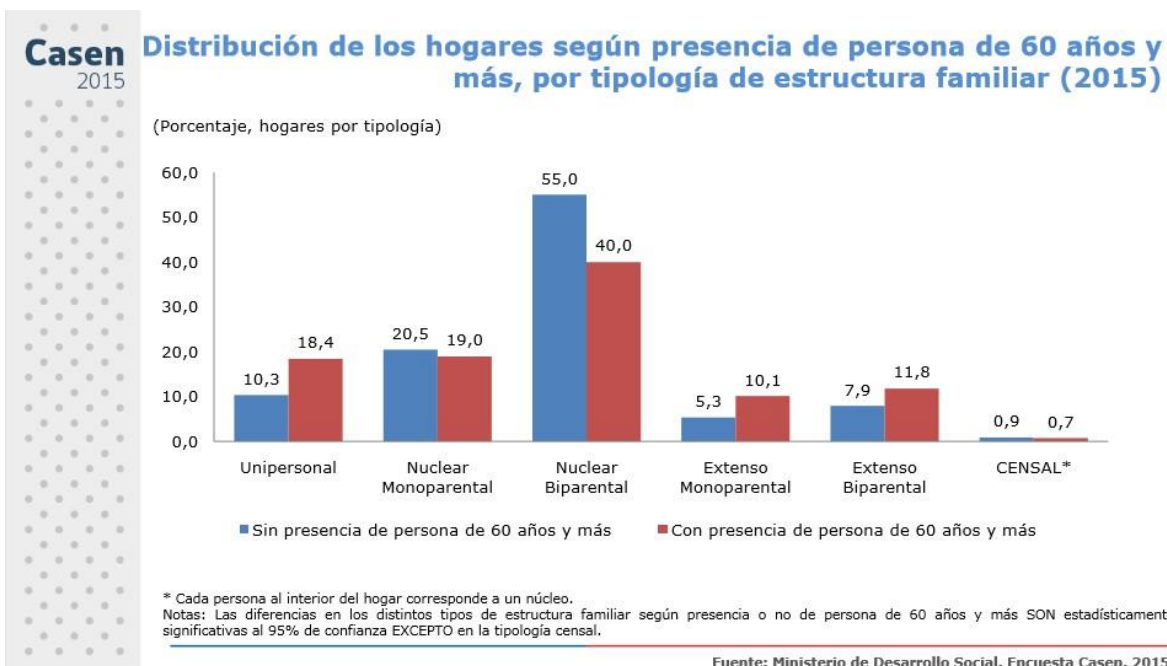


Tabla n°45

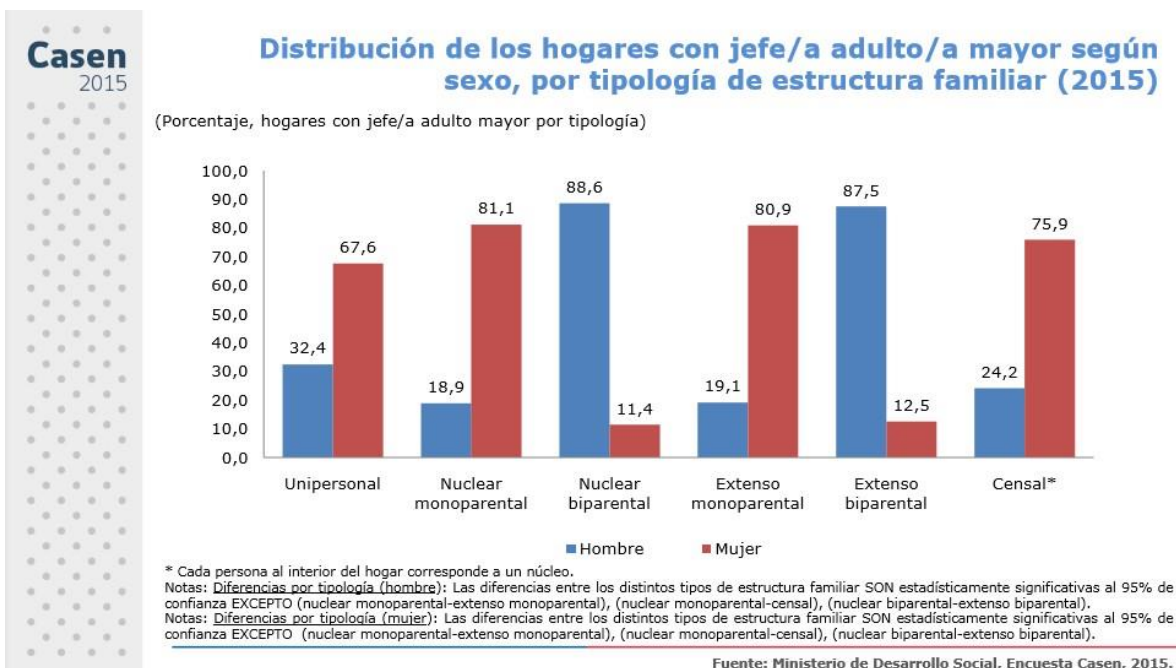
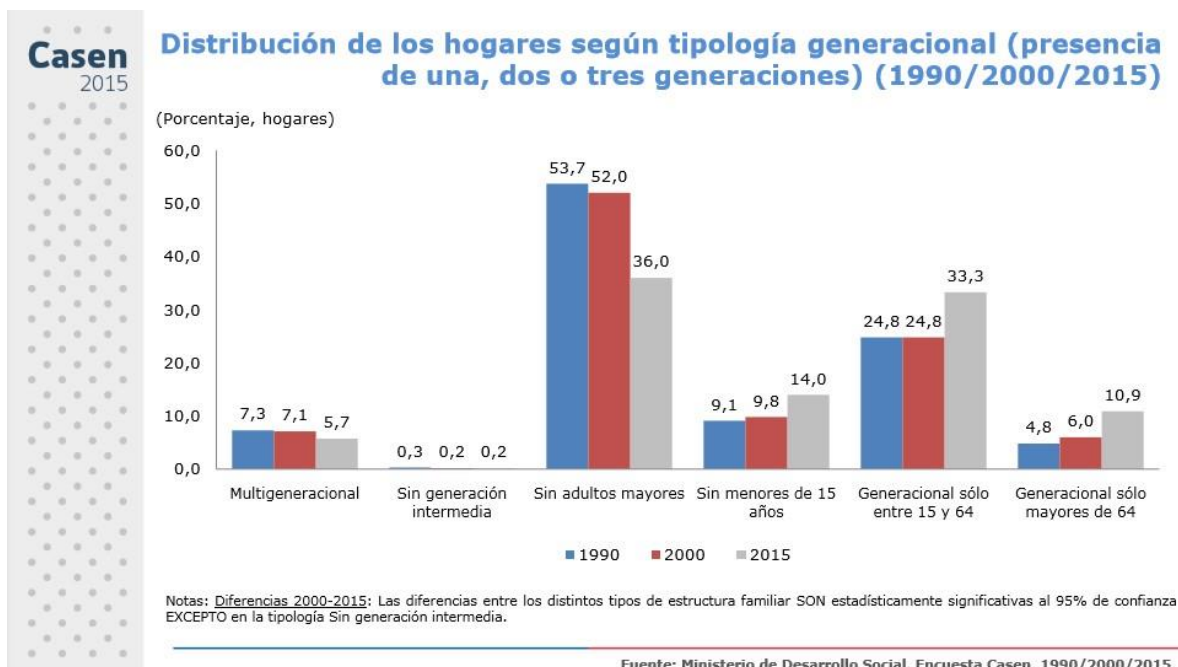




Tabla n°46



Un dato importante a considerar es la cantidad de adultos mayores en el país, para saber a cuantos hogares de Chile les beneficiaría este nuevo producto, (Ver tabla n°37), se ve que un 40% de la población en Chile tiene un adulto mayor como jefe de hogar, lo que es un dato trascendental, ya que es un porcentaje de la población muy grande ya en la actualidad y que va en aumento y esto hace que sea cada vez más importante preocuparse en estos momentos y a futuro de los adultos mayores y la potencialidad que tiene la Hipoteca Inversa en Chile.

Prácticamente en diez años desde el año 1990 al año 2000, se mantuvo en la misma proporción la cantidad de hogares con adulto mayor, en cambio desde el año 2000 al año 2015 hubo un incremento de un 10% en los hogares que tienen un integrante adulto mayor (Ver Tabla n°38), lo que es un dato relevante, ya que como se sabe va en aumento este segmento de la población, pero este aumento también involucra no sólo los intereses de ellos mismos, sino que también los intereses del núcleo familiar de ellos, ya que al final va a ser tarea no sólo de ellos preocuparse por su jubilación, sino que en muchos casos los hijos o parientes cercanos que están activos laboralmente se hacen cargo de varios costos de los adultos mayores y al haber más hogares con ellos, se vuelve a validar aún más el producto en estudio, como un flujo económico más para la familia, en cualquier tipo de composición que tenga.

Más aun para los casos en que el jefe de hogar es un adulto mayor, donde el nuevo producto afecta directamente a la economía de esos hogares (Ver Tabla n°39), por lo que se ve desde el año 1990 al año 2000 se mantuvo estable el porcentaje de hogares con adulto mayor como jefe de hogar, pero desde el año 2000 al año 2015 subió este porcentaje en un 10%, lo que coincide en porcentaje con el gráfico anterior y demuestra que algo ocurre desde el año 2000 a la fecha que va en aumento la cantidad de adultos mayores en los hogares chilenos.

Si se ve por región, la región de Valparaíso es la que lleva la delantera en cuanto al porcentaje de hogares que tienen un jefe de hogar adulto mayor (Ver Tabla n°40), con un 38,8% de los hogares de esa región, después viene La Araucanía (37,8%), Los Ríos (37,7%) y Biobío con (37,1%), lo que debe poner en alerta a sus autoridades y representantes en el congreso, para tomar medidas para el bienestar de un tan alto número de porcentaje de su población.

En cuanto a la realidad que viven, esos hogares con presencia de adultos mayores, se ve que de ese 40,1% a nivel nacional, de las zonas urbanas representan un 39,4%, en cambio de las zonas rurales del país representan un 44,8% (ver Tabla n°41), lo que da una tendencia mayor a los adultos mayores a vivir en zonas rurales, quizás con menos comodidades y servicios cercanos, pero con una vida más tranquila y a la vez, en términos de bienes raíces, como en las zonas rurales no existen edificios, las propiedades donde viven son principalmente casas y los terrenos donde están emplazadas son las más requeridas, ya que el terreno es cada vez más escaso y no se deteriora su calidad en el tiempo como los departamentos, lo que los convierte en excelentes garantías para las instituciones financieras que otorgan los créditos.

Si bien el dato de Jefe de Hogar es subjetivo, ya que en la encuesta se pregunta a algún mayor de 18 años que esté en el hogar en ese momento y no se define bien a que se refiere con jefe de hogar. Pero de igual forma existe una tendencia (Ver tabla n°42), en la que el hombre es definido como jefe de hogar (en los hogares donde se declara como jefe(a) de hogar a un adulto mayor), tanto en la zona urbana con un 54,7%, como en la zona rural del país con un 66,4%, lo que debe hacer pensar que las mujeres en el caso de fallecimiento del jefe de hogar deben preocuparse de cómo va a quedar su situación económica y no quedar desprotegidas, por lo que la Hipoteca Inversa, ayuda a que ambos, pero sobretodo, pensando en el caso de la mujer, que como se sabe, tiene mayores expectativas de vida que los hombres, tengan esa mensualidad asegurada de por vida y sin que baje como ocurre con las pensiones tradicionales, dejando en garantía su bien inmueble.

Si vemos sólo los tramos de edad de la tercera edad, como se sabe que las mujeres viven más años que los hombres, a medida en que se aumenta en el tramo de edad, va en disminución la jefatura de hogar de los hombres y al contrario va en alza la jefatura de hogar de las mujeres, por eso para ellas es muy importante que se apruebe una regulación a este producto, ya que permitiría a ellas estar más tranquilas económicamente hasta el tramo de ochenta años y más donde son un 10% más que los hombres. (Ver tabla n°43)

En la distribución de hogares según presencia de personas con 60 años y más por tipología de estructura familiar (Ver tabla n°44 y 45), el tipo de hogar que más hay es el de Nuclear Biparental (con un jefe/a de Hogar y su cónyuge con o sin hijos) con un 40% (dentro de este tipo de hogar es abrumador la jefatura de hogar del hombre con un 88% sobre la de la mujer con un 11%), luego viene el nuclear mono parental (que es con un solo jefe/a de hogar con o sin hijos) con un 19% (ahí es inverso al caso contrario, es abrumador el caso de las jefaturas de hogar de la mujer con un 81% sobre el caso de los hombres con un 19%), luego viene el unipersonal (constituido por una sola persona) con un 18,4% (en este tipo de hogar también son muchas más las mujeres con un 68% sobre los hombres con un 32%), que en este tipo superan con creces a los hogares sin presencia de adultos mayores con un 10,3%, lo que quiere decir que hay un gran porcentaje de adultos mayores que viven solos (les es muy atractivo el nuevo producto), luego viene el extenso mono parental (un jefe/a de hogar, con o sin hijos y con al menos un pariente) con un 10,1% (también siendo abrumador la supremacía de las

mujeres con un 81% sobre el 19% de los hombres), doblando a este tipo de hogar sin presencia de adulto mayor con un 5,3% y por último viene el caso de los hogares Extenso Biparental (un jefe/a de hogar con su cónyuge, con o sin hijos, con al menos un pariente), con un 11,8% (donde vuelve a ser abrumador en el caso de los hombres con un 87,5% por sobre las mujeres con un 12,5%), por sobre los 7,9% de los hogares de ese tipo sin presencia de adulto mayor. En cualquiera de estos tipos de hogares sería bienvenido tener la opción de tener la entrada de un flujo más económico para tener un mejor pasar en la etapa de adultez mayor, con la regulación del nuevo producto de Hipoteca Inversa. Pero se ve una clara tendencia en la adultez mayor que en los tipos de familia en que se ve vive solo, es la mujer la que lleva la delantera, hay mucha mujer adulta mayor viviendo sola, lo que les hace muy atractivo este nuevo producto para garantizarles una mejor vejez, por el lado económico, si es que son propietarios de la vivienda.

En la evolución de los tipos de hogares según composiciones generacionales (Ver tabla n°46), en los últimos 25 años se ve una tendencia que ha disminuido los hogares multigeneracionales, los hogares sin adultos mayores, pasaron del orden de un 52% a un 36%, los hogares sin niños menores de 15 años aumentaron, los hogares “productivos” aumentaron del orden de un 10% y los hogares generacionales sólo con mayores de 64 años también aumentaron, por lo que se ve la clara tendencia de cada vez más presencia en los hogares chilenos de adultos mayores y menos presencia de niños de 15 años.

#### Nivel de Educación y participación laboral de los Adultos mayores

Tabla n°47

**Casen**  
2015

**Distribución de personas de 60 años y más según nivel educacional alcanzado, por quintil de ingreso autónomo per cápita del hogar (2015)**

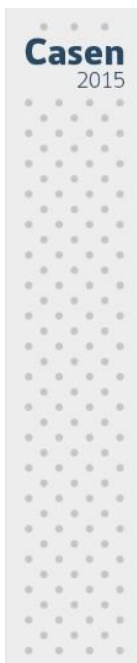
(Porcentaje, personas de 60 años y más por quintil)

Nivel educacional	I	II	III	IV	V	Total
Sin educación formal	11,6	8,0	6,4	3,4	1,3	6,4
Básica incompleta	40,3	33,9	30,3	19,5	7,6	27,3
Básica completa	20,3	21,6	19,8	18,4	8,4	18,1
Media incompleta	15,5	19,0	19,8	21,8	16,5	18,5
Media completa	9,5	12,9	16,8	22,2	22,3	16,4
Superior incompleta	0,6	1,1	1,3	2,9	5,6	2,1
Superior completa	1,8	3,3	5,3	11,4	38,1	10,7
No sabe / No responde	0,3	0,2	0,5	0,3	0,2	0,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Se excluye el servicio doméstico puertas adentro y su núcleo familiar.

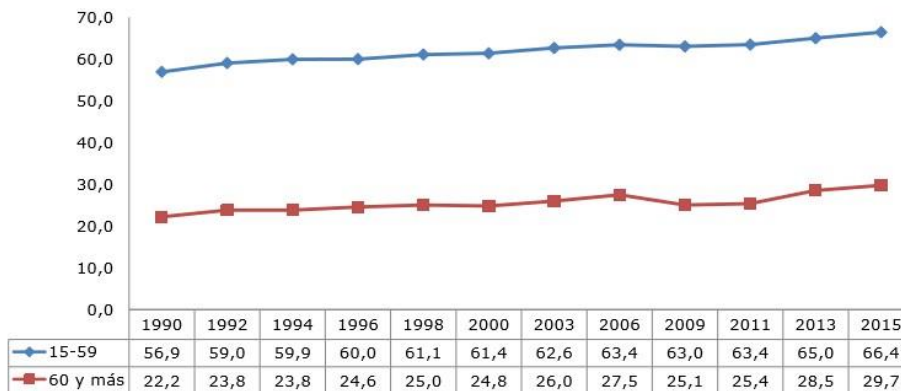
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2015.

Tabla n°48



### Tasa de participación laboral por grupos de edad (1990-2015)

(Porcentaje, población de 15 años o más)



Nota: Diferencias entre grupos de edad (2006-2015): Al 95% de confianza, las diferencias SON estadísticamente significativas en todos los años, entre el grupo de 15 a 59 años y de 60 y más.  
 Nota: Diferencias entre años (2013-2015): Al 95% de confianza, las diferencias NO son estadísticamente significativas entre los años 2013-2015 para el grupo de edad de 60 y más años.

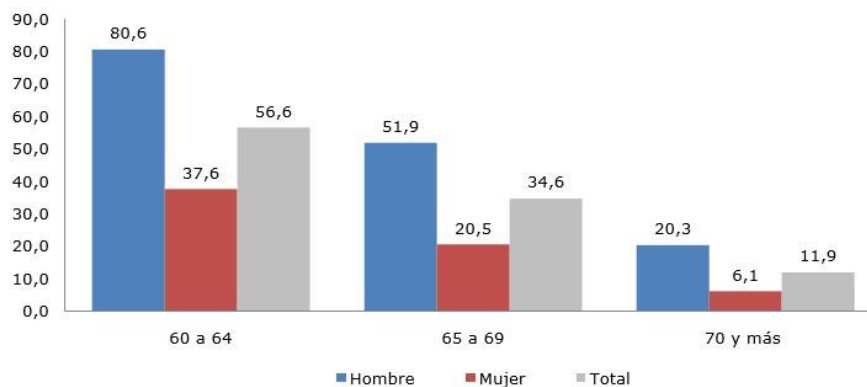
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 1990-2015.

Tabla n°49



### Tasa de participación laboral de personas de 60 años y más por tramo de edad y sexo (2015)

(Porcentaje, personas de 60 años y más por tramo de edad y sexo)



Notas: Diferencias por tramo de edad: Al 95% de confianza, las diferencias por tramos de edad según sexo SON estadísticamente significativas.

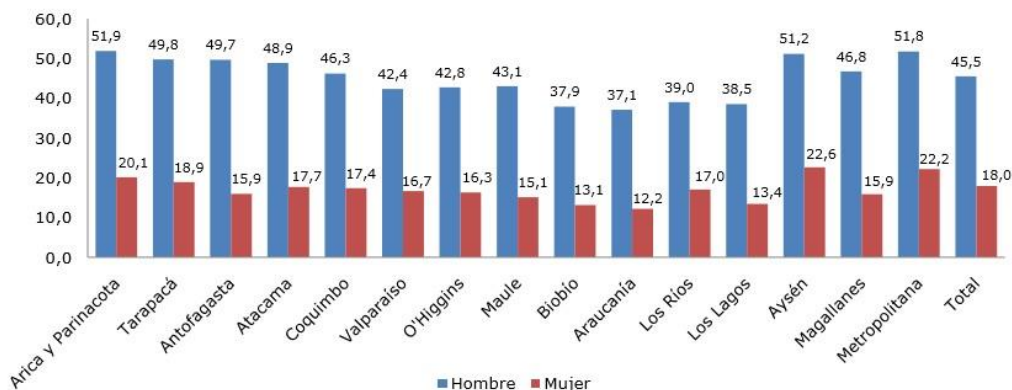
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2015.

Tabla n°50



### Tasa de participación laboral de personas de 60 años y más por sexo y región (2015)

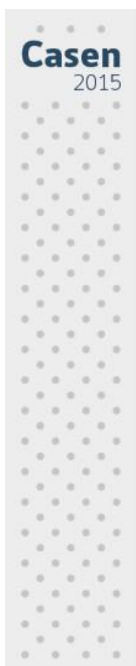
(Porcentaje, personas de 60 años y más por sexo y región)



Notas: **Diferencias entre regiones y el promedio nacional (hombre):** Las diferencias entre el porcentaje a nivel nacional y las estimaciones a nivel regional SON estadísticamente significativas al 95% de confianza, EXCEPTO: las regiones Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén y Magallanes.  
**Diferencias entre regiones y el promedio nacional (mujer):** Las diferencias entre el porcentaje a nivel nacional y las estimaciones a nivel regional SON estadísticamente significativas al 95% de confianza, EXCEPTO: las regiones Arica y Parinacota, Tarapacá y Aysén.

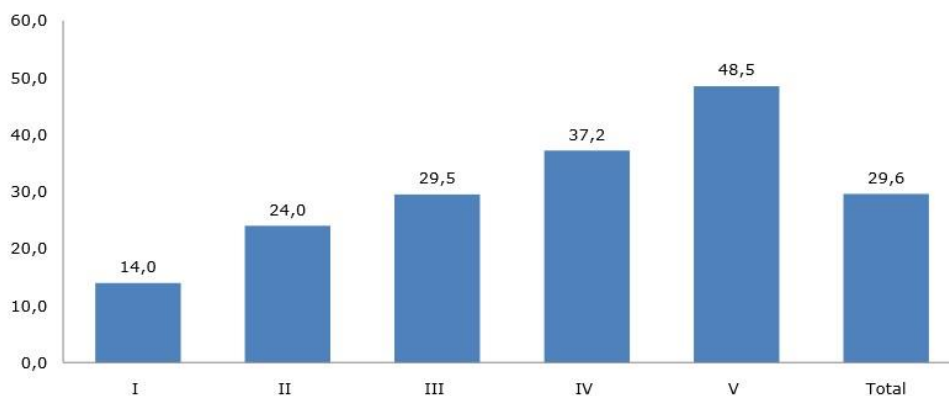
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2015.

Ver tabla n°51



### Tasa de participación laboral de personas de 60 años y más por quintil de ingreso autónomo per cápita del hogar (2015)

(Porcentaje, personas de 60 años y más por quintil)



\* Se excluye el servicio doméstico puertas adentro y su núcleo familiar.  
 Notas: **Diferencias por quintiles:** Al 95% de confianza, las diferencias entre quintiles de ingreso autónomo per cápita del hogar SON estadísticamente significativas.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2015.

Otro aspecto que no se había mencionado es nivel de educación de los adultos mayores (ver tabla n°47), que para efectos del crédito hipotecario inverso es el adulto mayor el que tiene que tener toda la información y tener el discernimiento de tomar la decisión de tomar este crédito o no, es ahí donde juega un rol importante el nivel de educación del adulto mayor. En otros países como ya se mencionó la institución financiera por ley debe aportar un asesor financiero independiente, quien debe explicar al cliente los beneficios y desventajas de este tipo de créditos, es ahí donde a mayor educación mejor decisiones se pueden tomar, además se piden exámenes mentales para ratificar que las decisiones las tomó a plena conciencia. Por lo que se ve en el gráfico n° 47, se debe avanzar para que los adultos mayores en el futuro puedan llegar con educación superior completa y que de ese porcentaje sean, más personas de los quintiles inferiores los que puedan terminar los estudios superiores.

En los últimos 25 años la tendencia en Chile es a tener que trabajar más para tener un mejor estándar de vida (ver tabla n°48), es así como para los que están en edad productiva tradicional de 15 a 59 años, han aumentado un 10%, desde un 56% a un 66% los que han tenido que trabajar y de esa realidad no se escapan los adultos mayores, que en una menor proporción, pero no por eso menos significativa, aumentó un 7,5% su fuerza laboral, lo que no es menor, desde un 22,2% a un 29,7%. Este dato es justamente una de las cosas que desea cambiar la regulación de la hipoteca inversa, ya que para los adultos mayores que son propietarios de sus viviendas, al poder optar por este nuevo producto, para muchos de ellos no va a ser necesario seguir trabajando en su etapa de adultez mayor y con eso van a poder tener más tiempo para sus actividades libres, que a esa edad ojalá puedan optar la mayor cantidad de ellos, si es que así lo desean.

Si se va más al detalle (ver Tabla n°49), solo analizando el tramo de edad posterior a los 60 años, el tramo que más trabaja es de los 60 a 64 años con un 56,6%, después de los 65 a 69 años con un 34,6% y por último el tramo de los 70 años y más con 11,9%, siempre en los 3 tramos con la proporción de más del doble lo que trabajan los hombres a esas edades por sobre las mujeres. El tramo de 60 a 64 años, no preocupa, está bien, pero sobre los 65 años, son muchas las personas que tienen que seguir trabajando para tener un buen pasar económico en sus vidas, por eso con la Hipoteca Inversa se piensa que se podría reducir en un gran porcentaje este número de personas que debe trabajar a esas edades.

Si se analiza el dato por regiones (ver tabla n°50), para saber en qué regiones es donde más se hace necesario trabajar después de los 60 años, se ve una marcada tendencia en las 5 primeras regiones del Norte (en este mismo orden, Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo), luego se salta a la Región Metropolitana y más al Sur destacan las regiones de Aysén y Magallanes. Siempre en todo el país se marca la tendencia de que los hombres trabajan en proporción de población el doble o más del doble que las mujeres, por lo que se puede dar varias interpretaciones, menor interés de las mujeres por trabajar a esa edad o menores oportunidades para trabajar a las mujeres de esa edad, lo cierto es que el hecho de trabajar menos hace que al final reciban menos cantidad de dinero en su pensión y por lo tanto necesitarán otras fuentes de ingreso, dentro de las que podría estar la del crédito hipotecario inverso.

Se analizó también por quintil, es aquí donde se vio que para las personas de más de 60 años, si quieren tener un mejor ingreso y pertenecer a un mejor quintil tienen que trabajar. (Ver tabla n°51), se ve que para ganar más hay que trabajar más y en porcentaje los que mas trabajan son

los del V quintil y así bajando hasta ser los que menos trabajan en porcentaje los del I Quintil, lo que puede demostrar de que no es que la mayoría de la gente de esa edad trabaje por gusto, sino, que lo hace para tener mayores ingresos y tener una mejor calidad de vida en su vejez, lo que valida el nuevo producto que se propone en esta Tesis, ya que con el dividendo inverso que se recibiría muchas personas no necesitarían seguir trabajando después de los 60 años para tener un mejor ingreso y calidad de vida.

### Ingreso de las personas sobre 60 años en Chile

Tabla n° 52



Tabla n°53

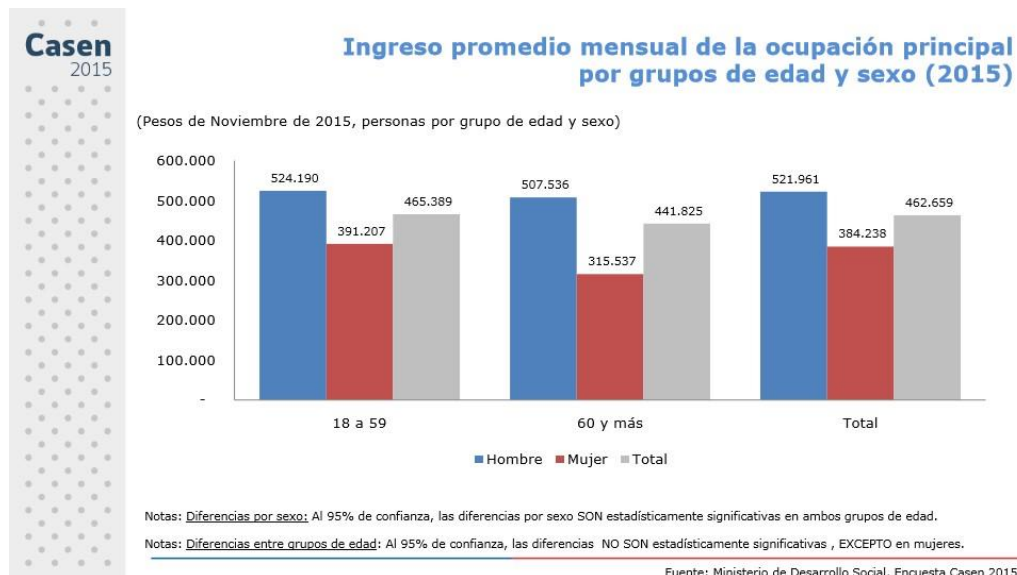


Tabla n°54

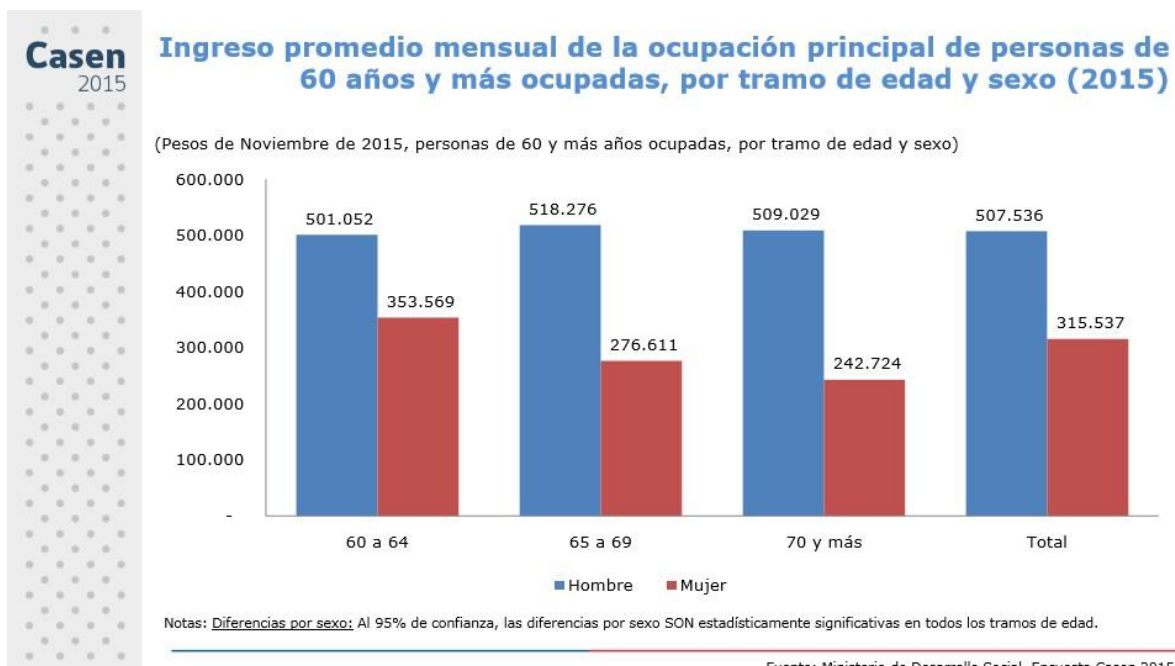


Tabla n°55

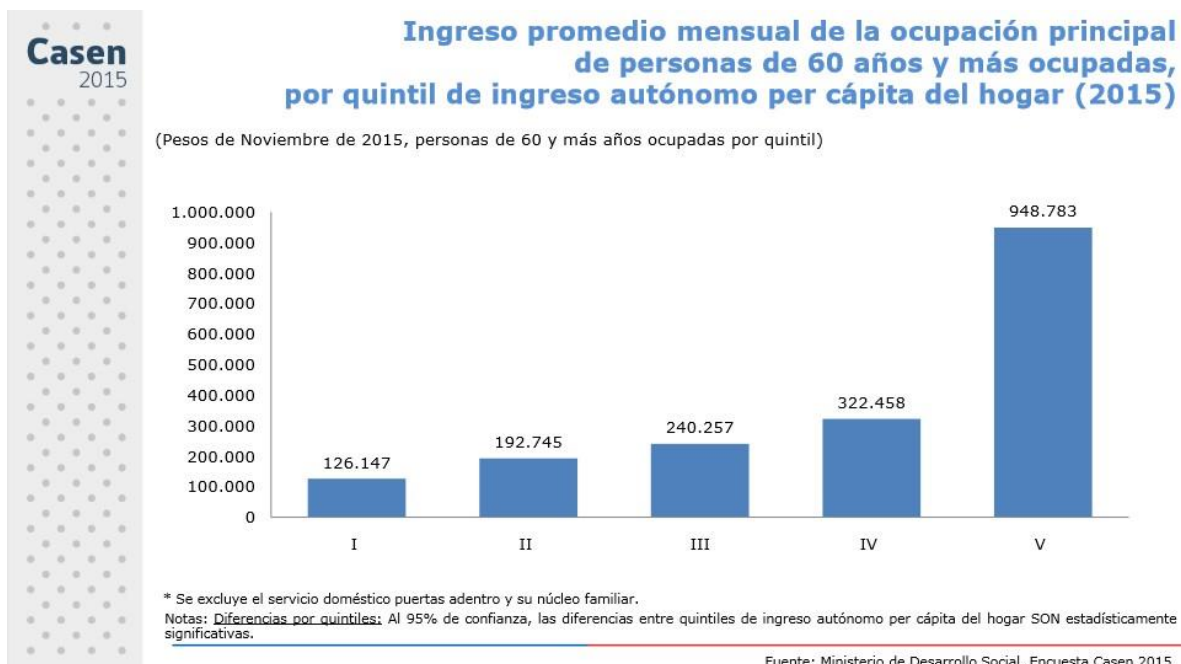
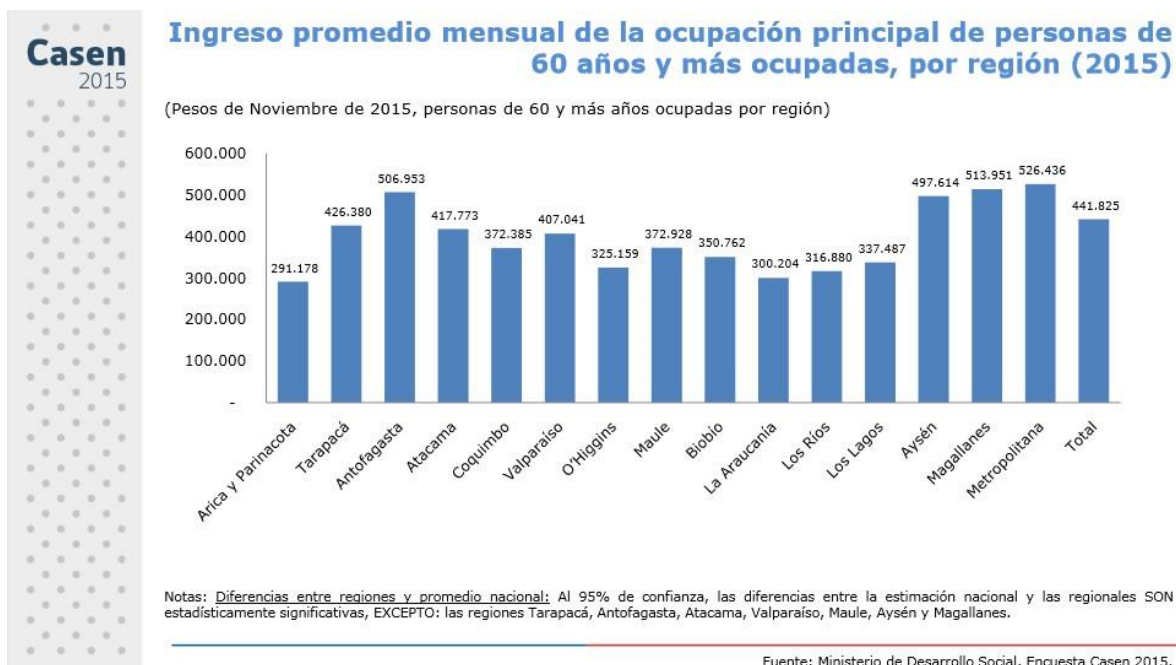




Tabla n°56



Analizando la siguiente Tabla n°52, se ve como los distintos tipos de ingresos son diferentes su importancia dependiendo del quintil al que se está analizando. Por ejemplo el ingreso fruto del trabajo de la persona es mucho más incidente para el V Quintil que para el I Quintil, no así el ítem de Otro ingreso autónomo (que está incluido los tipos de jubilaciones), donde es más importante para los quintiles II, III y IV tanto para hombres como para mujeres y después en el caso de los hombres es en menor medida importante para el V quintil que para el I quintil, esto es inversamente en las mujeres donde este tipo de ingreso es más importante para el V quintil que para el I quintil. En el caso del ítem Ingreso autónomo tanto para hombres como para mujeres, es más importante en porcentaje para el V quintil yendo en orden descendente hasta el I quintil, lo que hace pensar que para tener una mejor mensualidad se deben de tener negocios aparte y eso es mucho más importante para el V quintil, después vienen los subsidios monetarios, donde la importancia es inversa al ingreso antes descrito, ya que en términos de proporción es más importante para el I quintil tanto para hombres como para mujeres este tipo de ingresos, ya que al ser más pobres cobra más importancia en la canasta familiar los subsidios que puedan tener.

El tema del crédito hipotecario Inverso, podría entrar en la categoría de Otro Ingreso Autónomo y la idea sería aumentar este ingreso a los que son dueños de bienes raíces y con eso serían mucho menos importantes los otros ítem, como el de pensiones, o seguir trabajando o el de subsidios.

Se analizó también como bajan los sueldos para las personas de 60 años y más comparado con la gente entre 18 y 59 años (ver Tabla n° 53), donde en el caso de los hombres se disminuyó un 3% y para el caso de las mujeres un 19%, ahora, estos son datos en el caso de que las personas sigan trabajando, pero la idea es que con un producto como el de Hipoteca Inversa, muchas de estas personas no tengan que seguir trabajando para tener un buen pasar.

Ahora, si se analiza el ingreso de las personas sobre 60 años que tienen que seguir trabajando por tramos (ver tabla n°54), se ve que el promedio mensual para los hombres de los diferentes tramos se mantiene estable, del orden de los \$510.000 en promedio, en cambio para el caso de las mujeres va bajando dependiendo de los distintos tramos de edad, partiendo desde las \$353.569 en el tramo de los 60 a 64 años, después en \$276.611, para el tramo de los 65 a los 69 años y bajando a \$242.724 para el tramo entre los 70 y más años, es decir un 31% menos que el primer tramo. Con el nuevo producto, estas diferencias se podrían reducir para las mujeres que sean propietarias o decidir no trabajar y para los hombres propietarios, al aumentar sus ingresos podrían decidir no tener que trabajar también.

Viendo el análisis de ingreso promedio por quintil para personas de mayores de 60 años (ver tabla n°55), el ingreso va subiendo en el mismo orden de los quintiles, es decir, parte con el mínimo que es el I quintil con un promedio de \$ 126.147 aumentando de a poco por quintil, pero en el V quintil se dispara a un monto promedio de \$948.783, que es 7,5 veces más que el I quintil. Quizás con el nuevo producto de la Hipoteca Inversa para algunos propietarios de viviendas no van a necesitar trabajar.

Si se analiza por región el ingreso promedio de las personas que trabajan sobre los 60 años (ver tabla n°56), se ve que las regiones en donde se obtiene mayor sueldo promedio es en primer lugar en la región metropolitana con \$526.436, luego en el extremo sur en las regiones de Magallanes (\$513.951) y Aysén (\$497.614) y luego por el Norte la que más gana es la de Antofagasta (\$506.953), puede ser por la minería. Y por el otro extremo las regiones que ganan menos son las Arica y Parinacota (\$291.178), La Araucanía (\$300.204) y después la región de Los Ríos (\$316.880).

### La Salud para las personas de la tercera edad en Chile

Tabla n°57

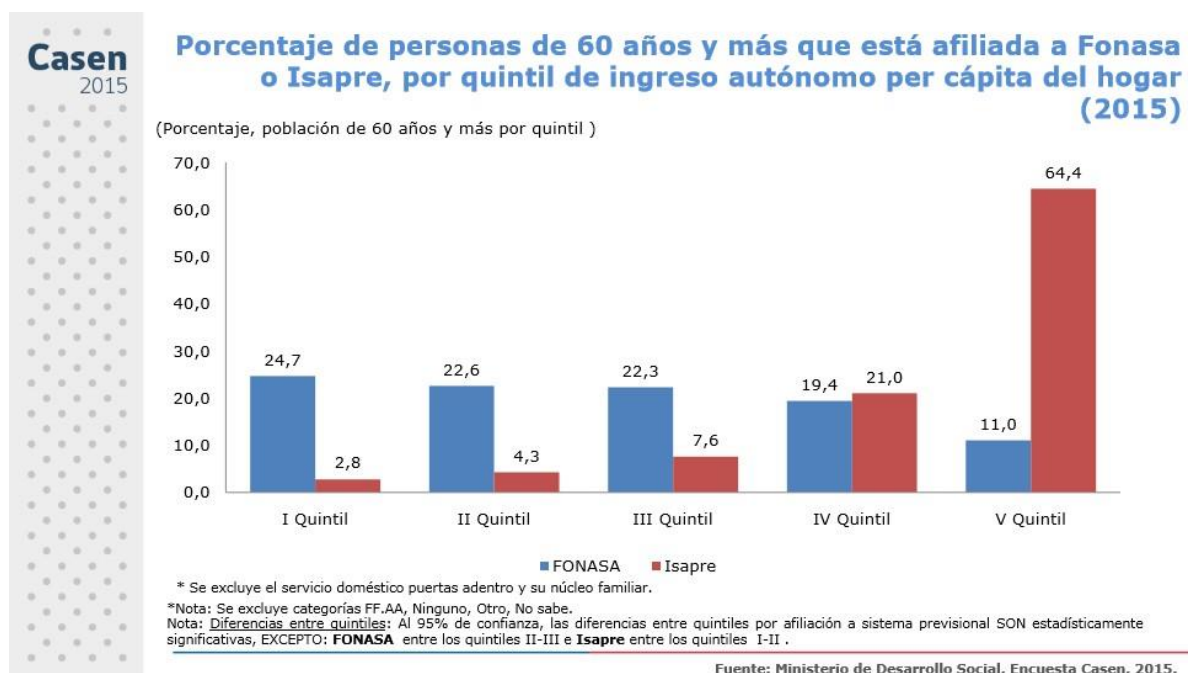


Tabla n°58

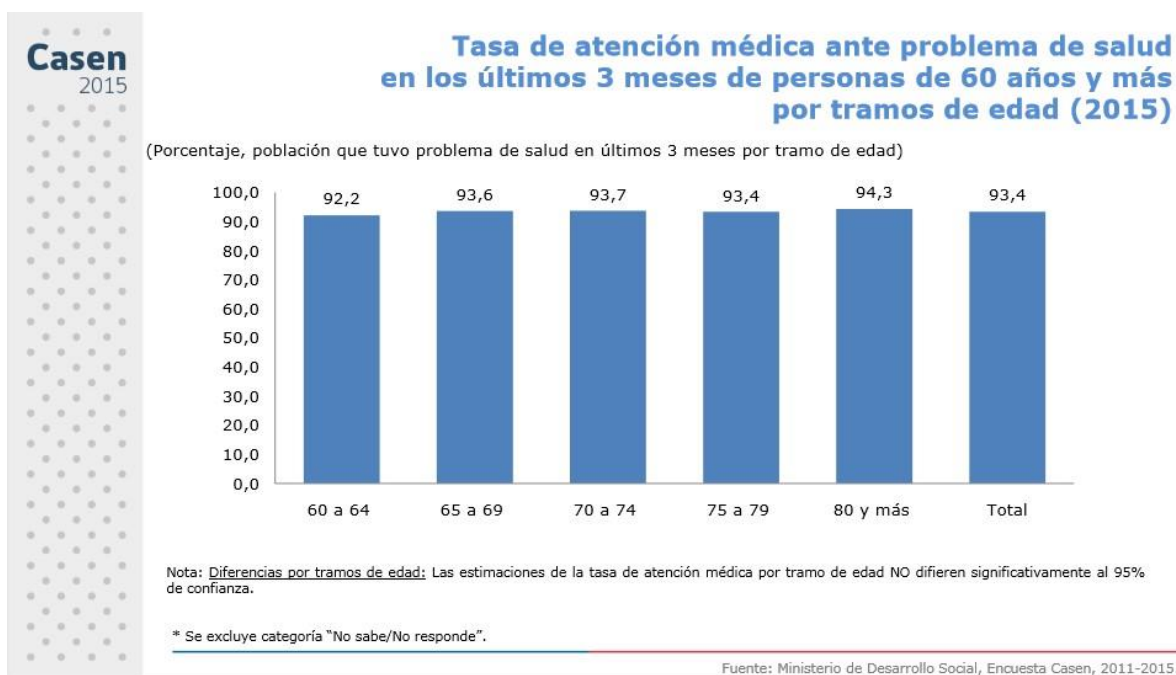
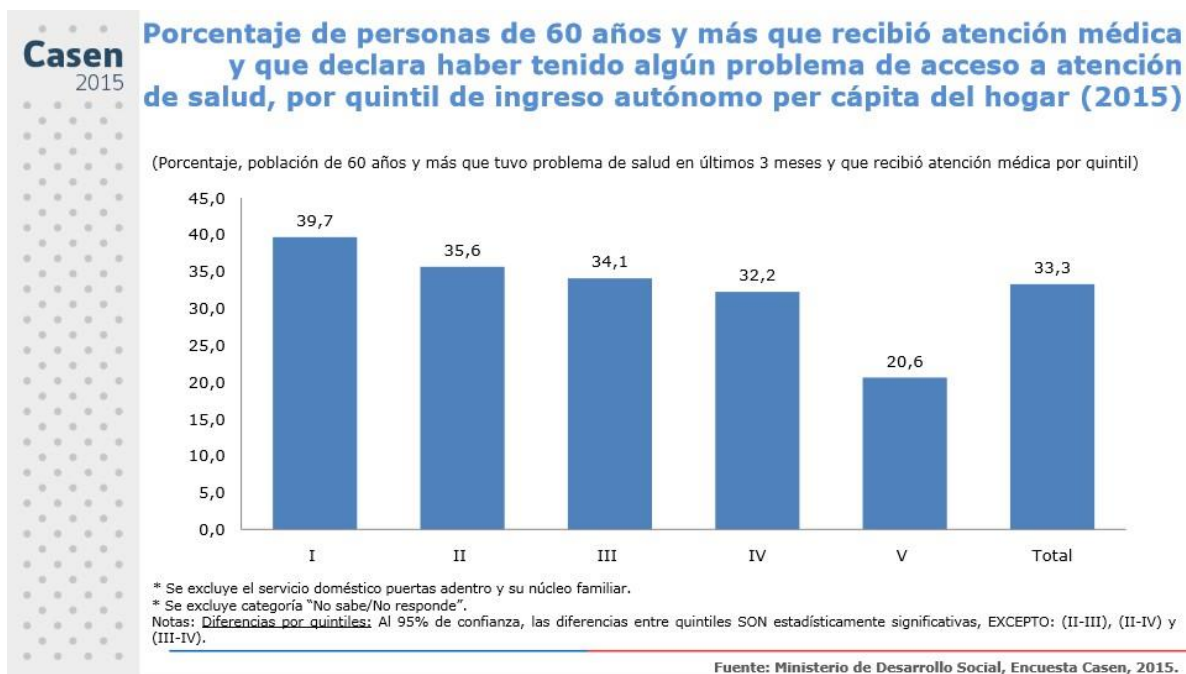


Tabla n°59



Al hablar de los intereses de las personas de tercera edad, una de las primeras sería el de la Salud, conservar una buena salud implica gastos y sabido es que en Chile la salud de calidad es muy costosa y la mejor salud es la de las clínicas privadas, donde están las mejores instalaciones y los profesionales más destacados. Para optar a esos mejores servicios de salud, existen unas instituciones privadas que se llaman Isapres y para las personas que no pueden por razones económicas a optar por una Isapre, el Estado les da la opción de atender su salud con Fonasa. Viendo la tabla n° 57, se puede analizar que la diferencia por ejemplo del I quintil es abismante con la del V quintil, ya que el I quintil solo el 2,8% cuenta con Isapre, en cambio en el V quintil, un 64,4% cuenta con Isapre, por lo que con la Hipoteca Inversa al buscar tener más recursos líquidos mensualmente podría mejorar las posibilidades de los que sean propietarios ( de los quintiles que sean), que puedan optar a una mejor calidad de salud, que es uno de los ítems en que más se gasta dinero en la vejez.

Si se analiza cómo es la tasa de necesidad médica para los tramos sobre 60 años (ver tabla n°58) la verdad es que esta se mantiene estable según los tramos de edad no disminuye ni aumenta considerablemente, estamos hablando de un orden de un 93% de atención de salud en los últimos tres meses, lo que hace sentido en que para la tercera edad uno de los aspectos más importantes es tener recursos para mantener una buena salud, es por esto que es tan importante obtener más recursos mensuales dejando como garantía la vivienda de uno.

Lamentablemente en Chile, aunque la mayoría quisiéramos que derechos como la salud de calidad sean buenos para todos, esto no ocurre en la realidad (Ver tabla n° 59), ya que las personas del quintil I son las que tienen más problemas de atención médica y al otro extremo las que tienen menos problemas de atención son las del quintil V, por lo que se hace necesario así como está la realidad actual, tener más recursos para poder optar a una mejor salud.

### Dependencia funcional en las personas sobre 60 años de edad en Chile.

Tabla n°60

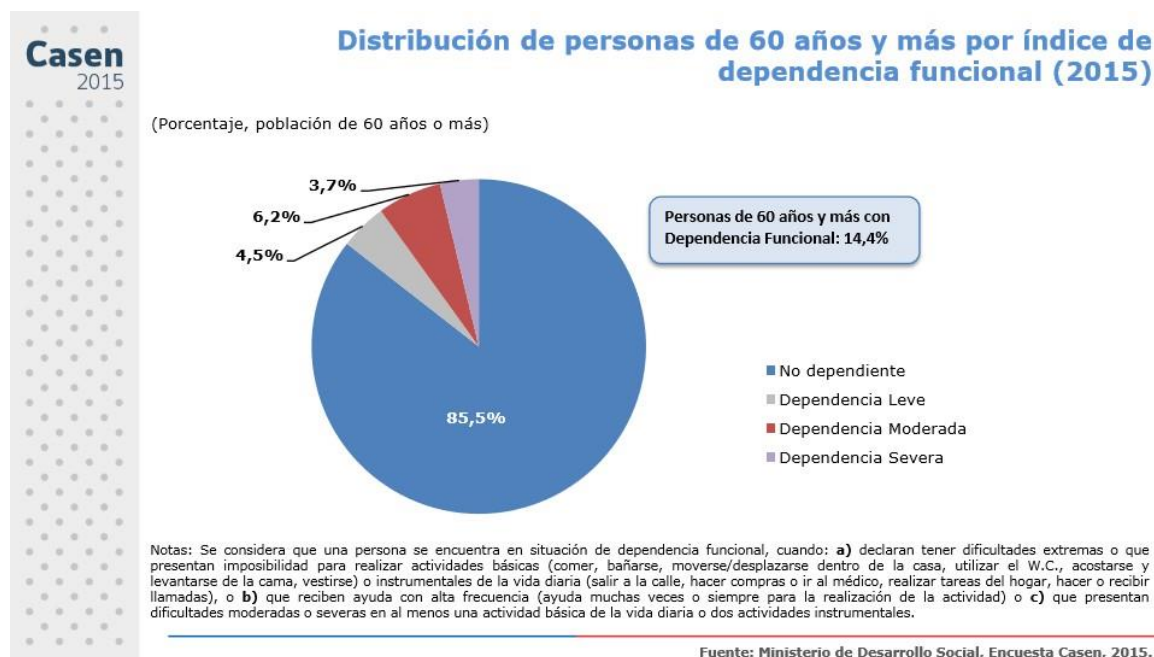


Tabla n°61

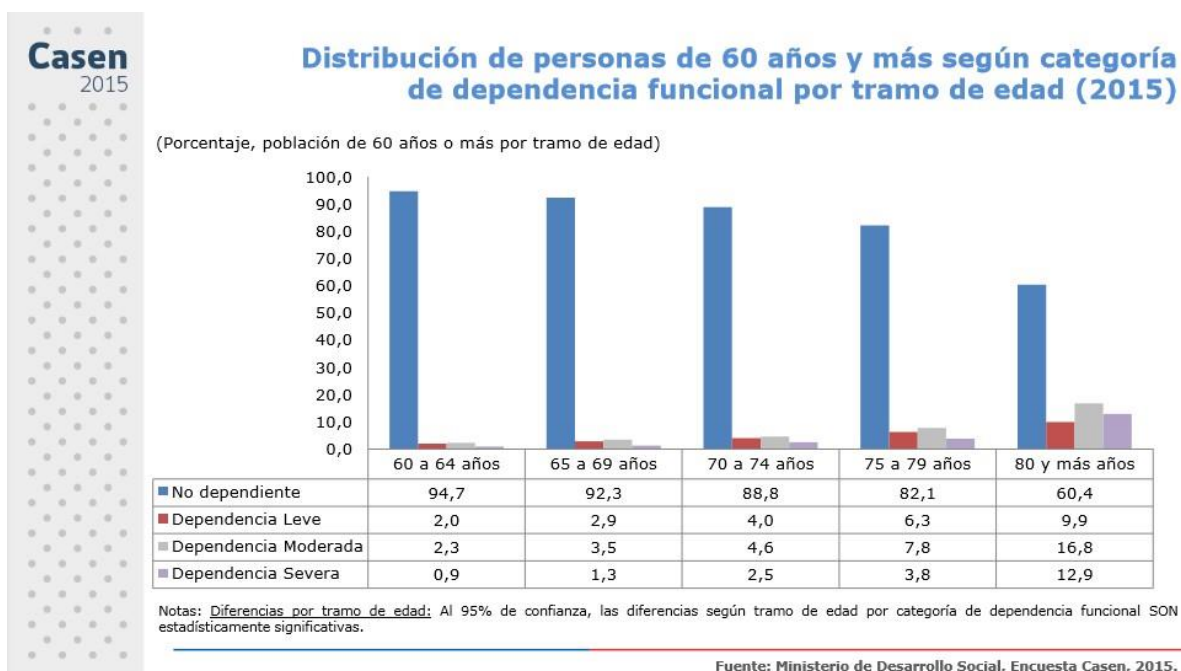


Tabla n°62

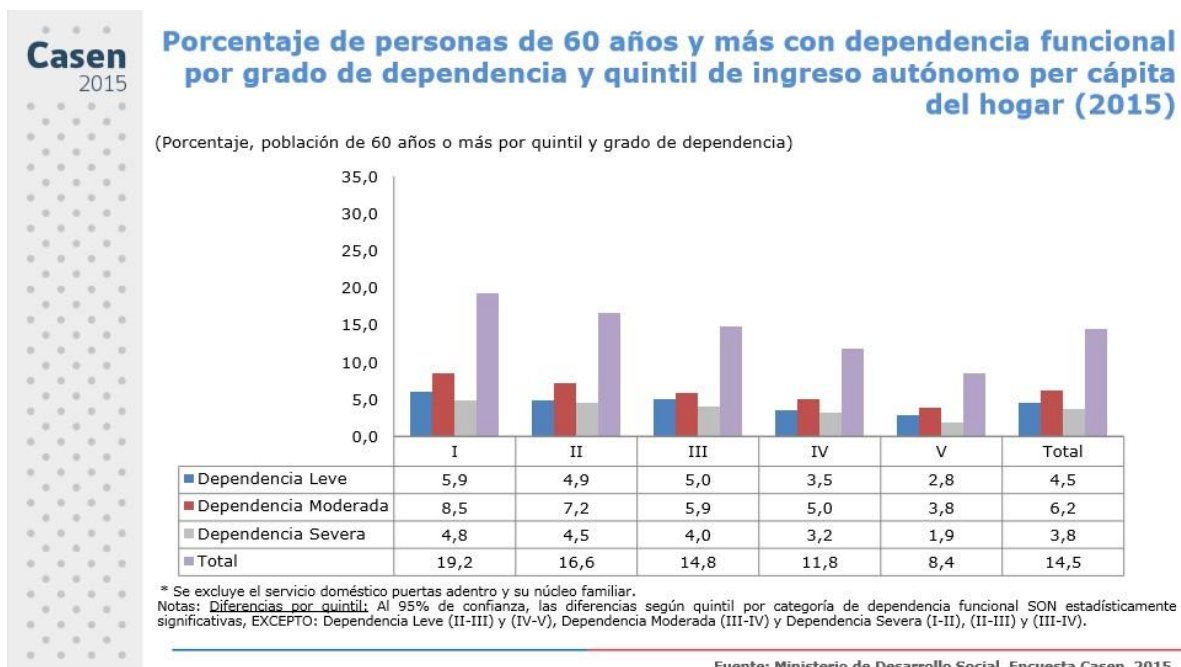
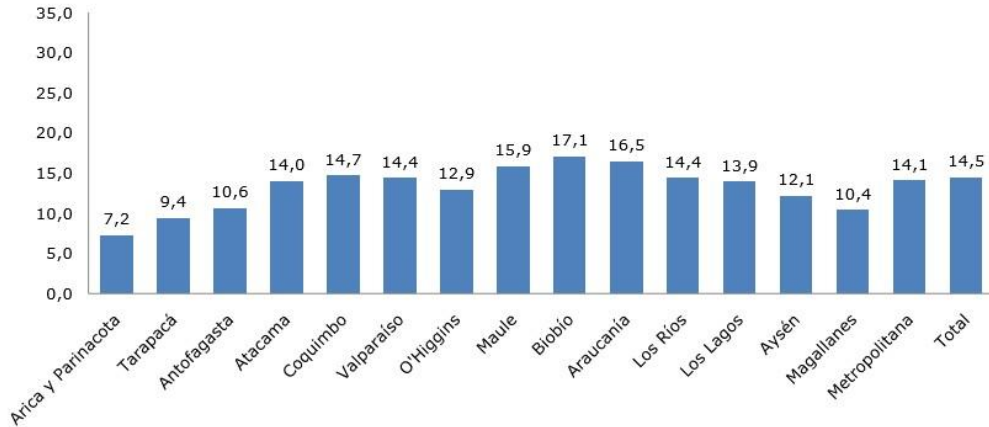


Tabla n°63



### Porcentaje de personas de 60 años y más con dependencia funcional por región (2015)

(Porcentaje, población de 60 años o más por región)



Nota: **Diferencias entre regiones y el promedio nacional:** Las diferencias entre el porcentaje a nivel nacional y las estimaciones a nivel regional SON estadísticamente significativas al 95% de confianza, EXCEPTO: las regiones Atacama, Coquimbo, Valparaíso, Maule, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Metropolitana.

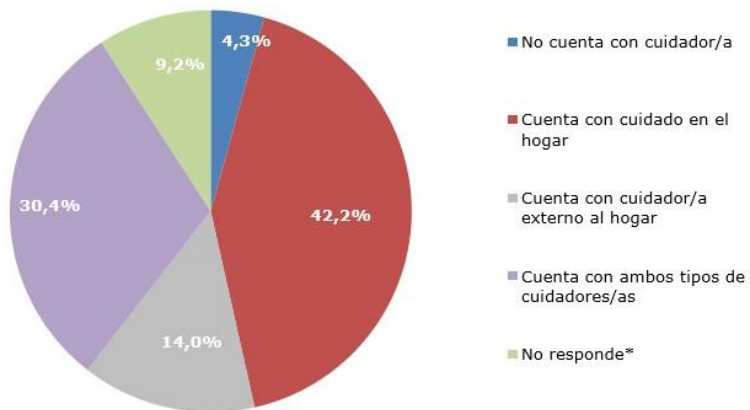
Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2015.

Tabla n°64



### Distribución de personas de 60 años y más con dependencia funcional según recepción de asistencia personal (2015)

(Porcentaje, población de 60 años o más con dependencia funcional)



\*Nota: 597 casos de población adulto mayor con dependencia funcional, pero no responden sobre asistencia personal.

Nota: **Diferencias según asistencia personal:** Al 95% de confianza las diferencias entre categorías de asistencia personal SON estadísticamente significativas.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen, 2015.

Tabla n° 65

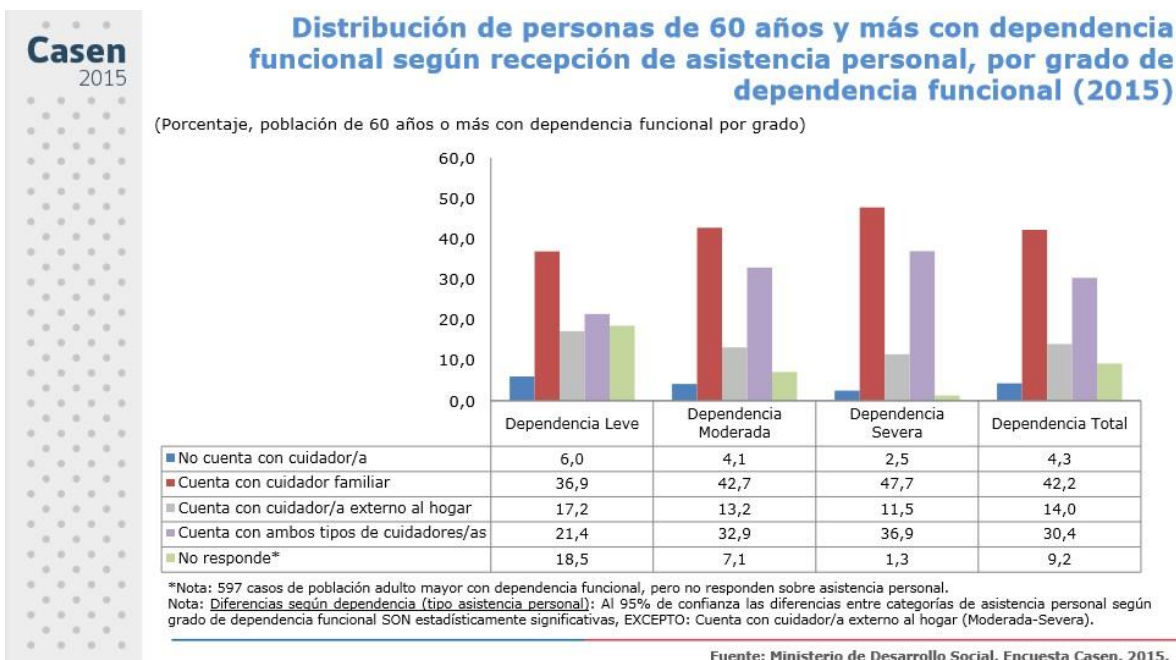


Tabla n°66

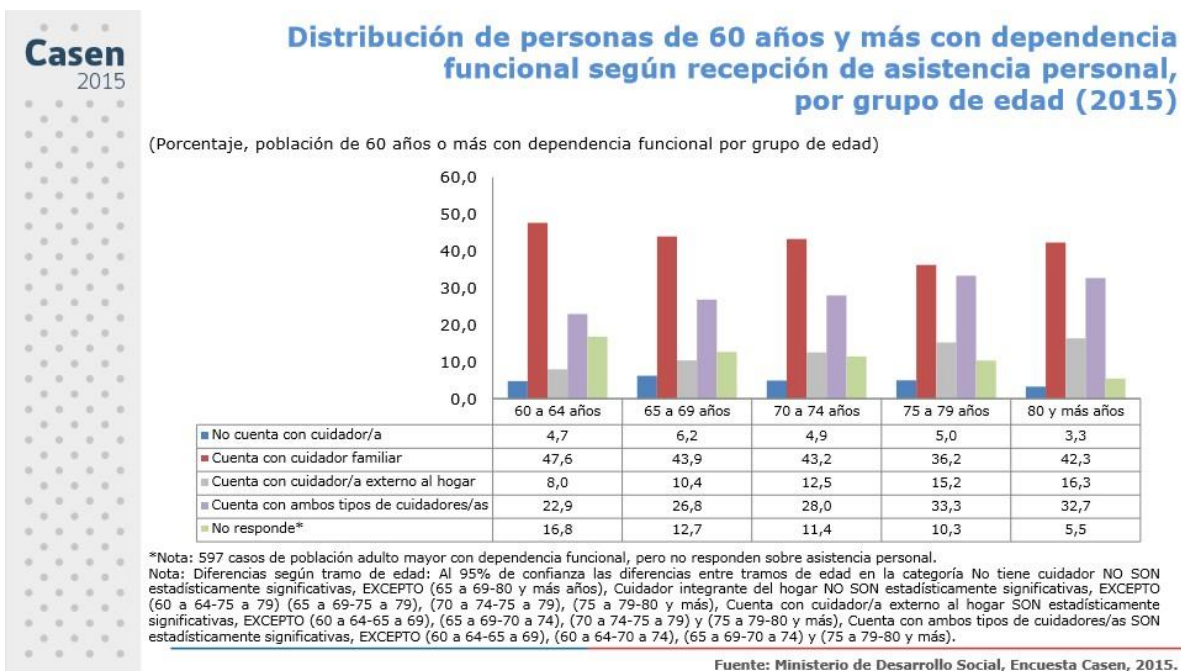


Tabla n°67

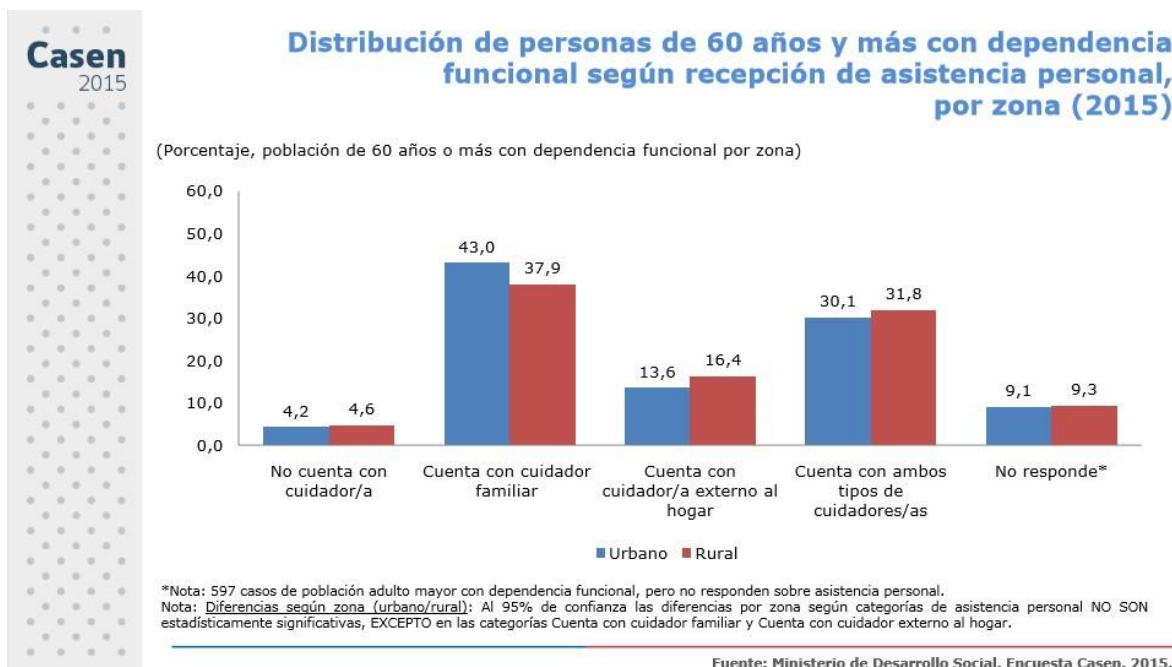
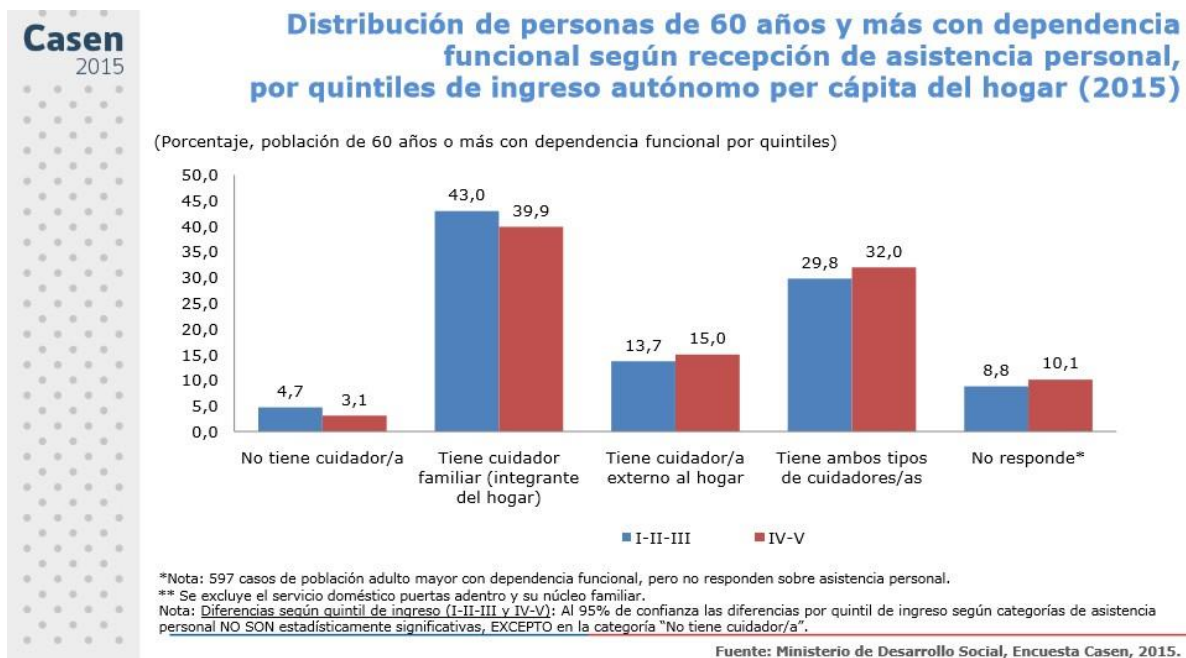


Tabla n°68





Otro aspecto importante a tener en consideración en la adultez mayor, es el hecho de poder tener algún grado de dependencia funcional, como se ve en la Tabla n°60, en el año 2015 hubo declarado un 14,4% de la población sobre 60 años que tuvo algún grado de dependencia funcional, por lo que para esas personas y familias, se debe considerar un gasto importante en tener algún enfermero/a dependiendo el grado de dependencia hasta 24 hrs, aparte de los tratamientos médicos, equipos de salud , en fin, todo esto significa un alto costo adicional que debe enfrentar la persona o la familia que la ayuda con la dependencia funcional, para estos casos también sería de gran aporte un nuevo ingreso como el que otorgaría la Hipoteca Inversa.

Si se analiza el tramo de edad de la adultez mayor (ver tabla n°61), se ve que a medida que van aumentando los años, va aumentando el porcentaje de dependencia leve, moderada y severa, por lo que los índices más altos de dependencia se ven sobre los 80 años, para efectos de esta Tesis, hace pensar que es importante considerar la Hipoteca Inversa con la opción vitalicia, con un seguro asociado , ya que la persona se asegura tener mayores ingresos hasta el día de su fallecimiento y ante tratamientos costosos , se tiene esa opción de poder solventar esos grandes gastos.

Si se analiza por quintil (ver tabla n°62), los que están asociados a los menores ingresos son los que presentan más cantidad de personas sobre los 60 años de edad con problemas de dependencia, mientras que para los quintiles mas altos, que tienen mayores recursos para pagar los tratamientos, son los que tienen menos índice de dependencia. Por eso con la hipoteca inversa las personas que tengan dependencia y que sean dueños de un inmueble podrían obtener un recurso que antes no tenían y podrían tener un mejor pasar ellos y sus familiares que muchas veces tienen que ayudar a solventar dichos gastos, si la ley y la sociedad lo requiere también como es en algunos países, la hipoteca inversa no sólo puede ser para los adultos mayores , sino, también para personas más jóvenes pero que se encuentran con un grado de discapacidad que no les permite trabajar normalmente y que son dueños de un bien inmueble, por eso es muy interesante incorporar estas opciones de crédito en nuestro país.

Si se analiza el tema de la dependencia funcional por región (Ver tabla n°63), esta se ve más alta en términos de porcentaje en las regiones de Biobío, La Araucanía y El Maule, en ese mismo orden, siendo los índices más bajos los de las regiones extremas del Norte y del Sur de nuestro país.

Unos datos importantes sobre los adultos mayores con dependencia funcional, es saber cuántos de ellos necesitan el cuidado de alguien externo remunerado (Ver tabla n°64), según la encuesta Casen del años 2015, más de un 45% de ellos necesita de un cuidador externo distinto a un familiar, lo cual implica un costo importante a solventar, el cual muchas veces no se tiene los recursos para poder tener uno, es necesario generar más recursos para poder pagar un servicio así.

Si se analiza el tema más en profundidad y se distribuye por tipo de dependencia y como estas son atendidas de las distintas formas (Ver tabla n°65), se ve en todos los tipos de dependencias un gran porcentaje de cuidado familiar en primer lugar, pero este cuidado familiar muchas veces no es gratis y de igual forma podría ser remunerado, ya que la persona que lo cuida, muchas veces toma este tiempo como su trabajo, porque le implica estar todos los días al cuidado de ese familiar. En segundo término se encuentra la modalidad de cuidado simultáneo

por familiar y externo, lo que puede salir en términos económicos más caro. Y en tercer término viene solo el cuidador externo, que si es 24/7, puede salir muy costoso también.

Viendo el tema más en detalle por tramos de edad (ver tabla n°66), se ve que el cuidado familiar empieza a bajar con los años desde los 60 a los 79 años y después de los 80 años toma de nuevo un pequeño alza, en cambio, el cuidado externo solo y compartido van siempre en alza a medida que van aumentando los años.

Si se ve desde el punto de vista de donde se necesita más cuidado y que tipo en cuanto a la zona en que está ubicado (ver tabla n°67), esta nos revela que en la zona urbana existe un mayor cuidado de los familiares (puede ser porque están físicamente más cerca), por lo que las zonas rurales están en ese aspecto más desprotegidas y necesitan contar más aun con el servicio de cuidado externo.

Para derribar el mito sobre que alternativa es más costosa, en la Tabla n°68 se muestra, que la opción no tiene cuidador es mayor en los tres primeros quintiles, ya que seguramente ese adulto mayor prefiere tratar al máximo valerse por sí mismo en vez de gastar por un cuidador que no puede pagar él o ella o su familia. Los tres primeros quintiles tienen más opción de tener un cuidador de la familia, ya que seguramente es más económico que tener a un externo. Y las opciones de tener cuidadores externos, son de los dos mayores quintiles, los IV y V.

Participación de las personas sobre 60 años en grupos organizados.

Tabla n°69

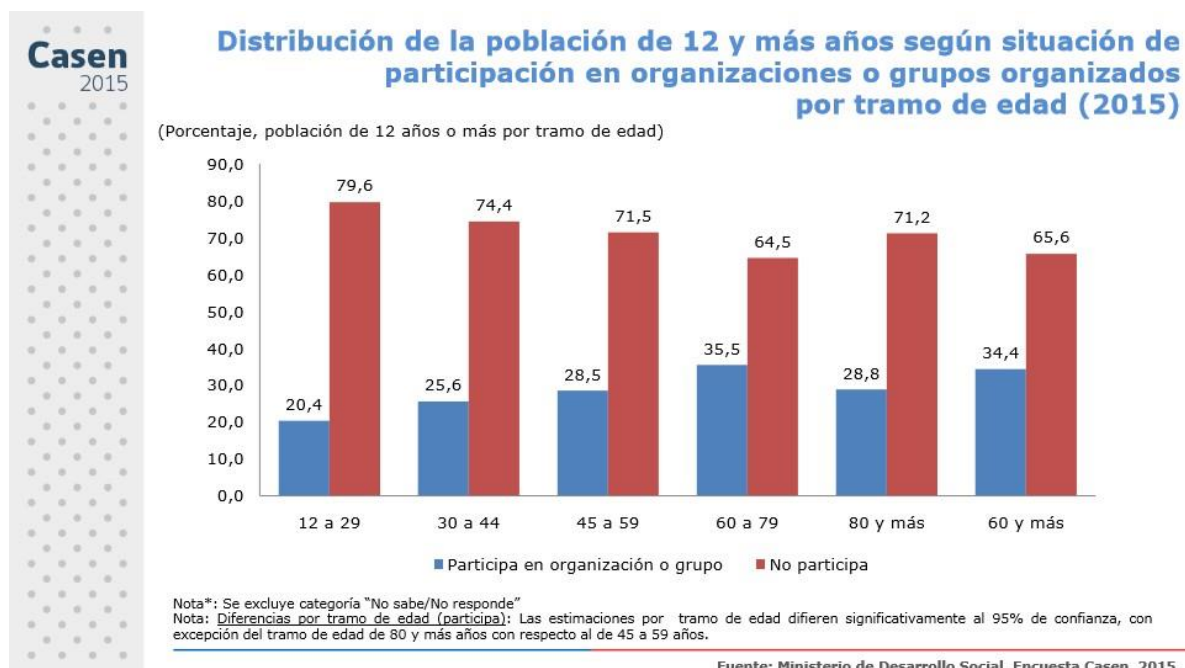


Tabla n°70

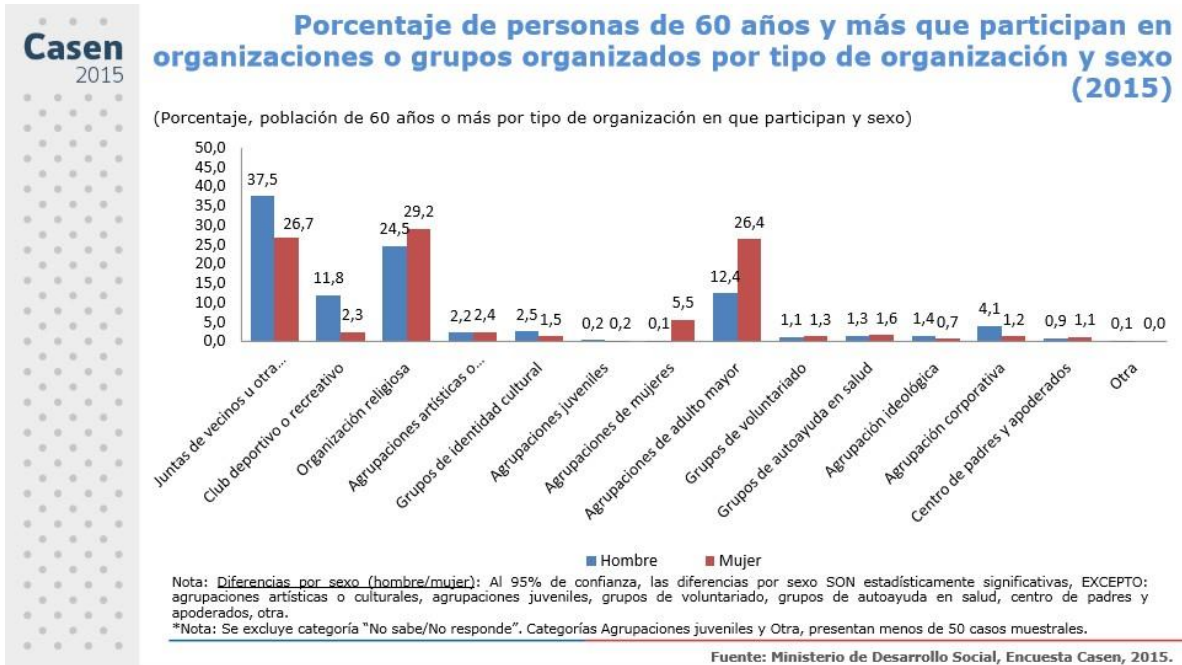
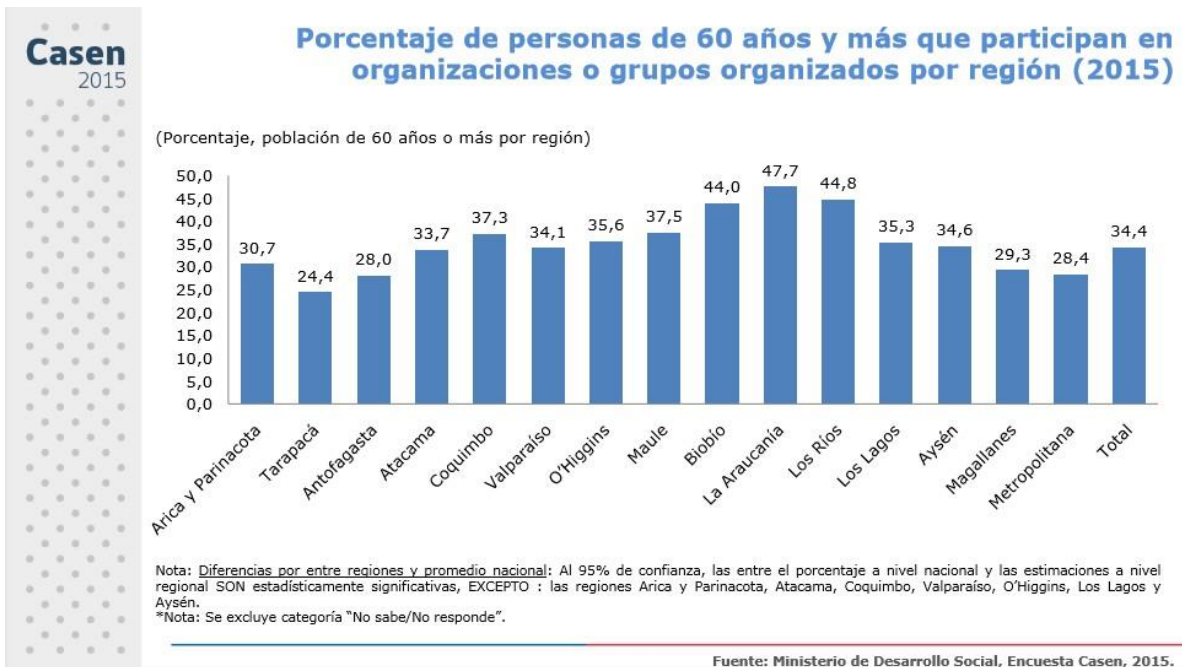


Tabla n°71



Otro aspecto importante para los jubilados, es pertenecer a alguna organización o grupo (ver Tabla n°69), en esta se ve que la gente joven en su mayoría no participa, pero si la gente mayor de 60 a 79 años. Aumenta la cantidad de adultos mayores interesados en pertenecer a algún grupo u organización, ya que por medio de ellas encuentran motivación y los mantiene ocupados.

Para saber los mayores intereses de los adultos mayores sobre 60 años (Ver tabla n°70), la participación en la junta de vecinos lleva la delantera con un 37,5% en el caso de los hombres y un 26,7% en el caso de la mujer, luego viene las organizaciones religiosas que en el caso de las mujeres llevan la delantera con un 29,2% y los hombres con un 24,5%, en tercer lugar vienen las agrupaciones de adultos mayores con una participación de las mujeres con un 26,4% y los hombres con un 12,4% y por último viene el club deportivo o recreativo con un 11,8% en el caso de los hombres y un 2,3% en el caso de las mujeres. Después vienen otras actividades, pero que no tienen tanto porcentaje de adhesión.

Si se analiza por región (Ver tabla n°71), las regiones que tienen más porcentaje de adhesión a este tipo de grupos son La Araucanía, Los Ríos y Biobío y las regiones que tienen menos adhesión son Tarapacá, Antofagasta y Metropolitana.

Ninguna de las actividades antes descritas son remuneradas, por lo que no se transforman en un complemento para sus ingresos, al contrario, les significa un gasto adicional.

Cantidad de personas sobre 60 años que utilizan el sistema financiero.

Tabla n°72

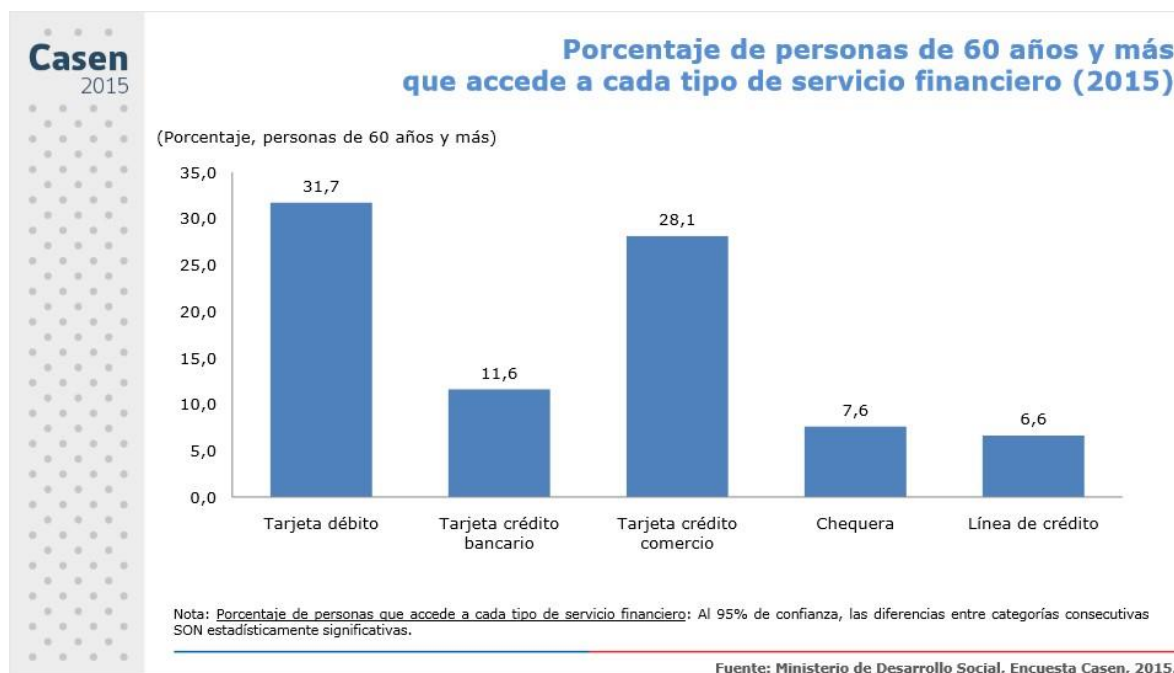
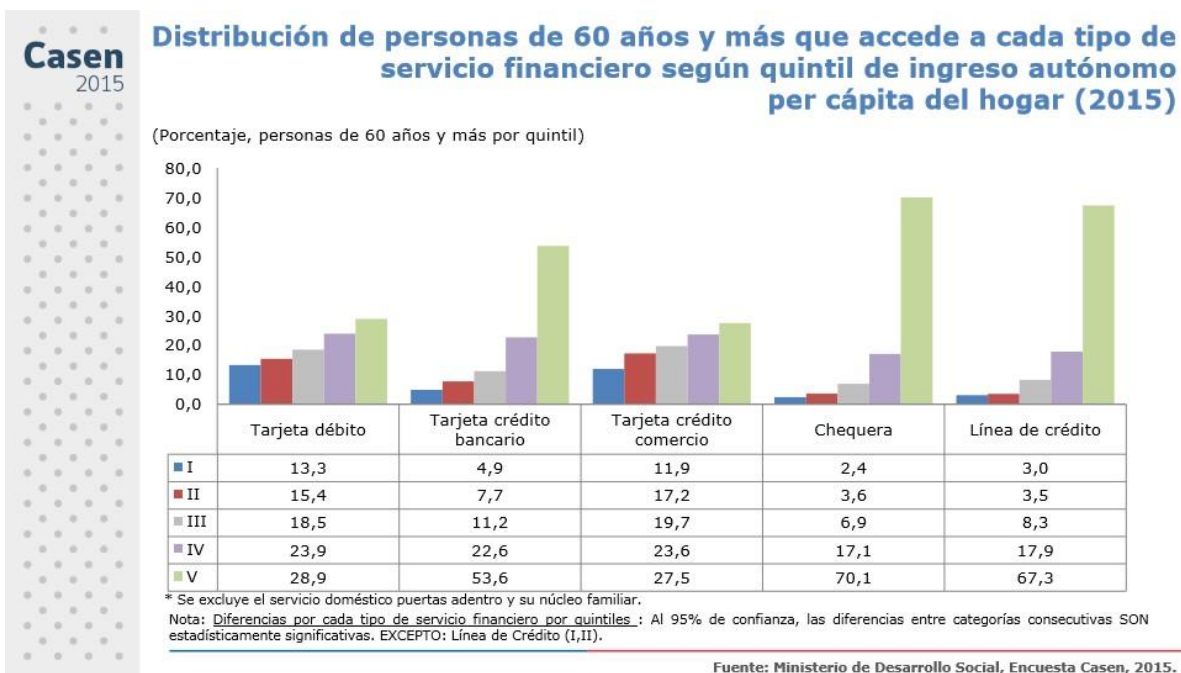


Tabla n° 73

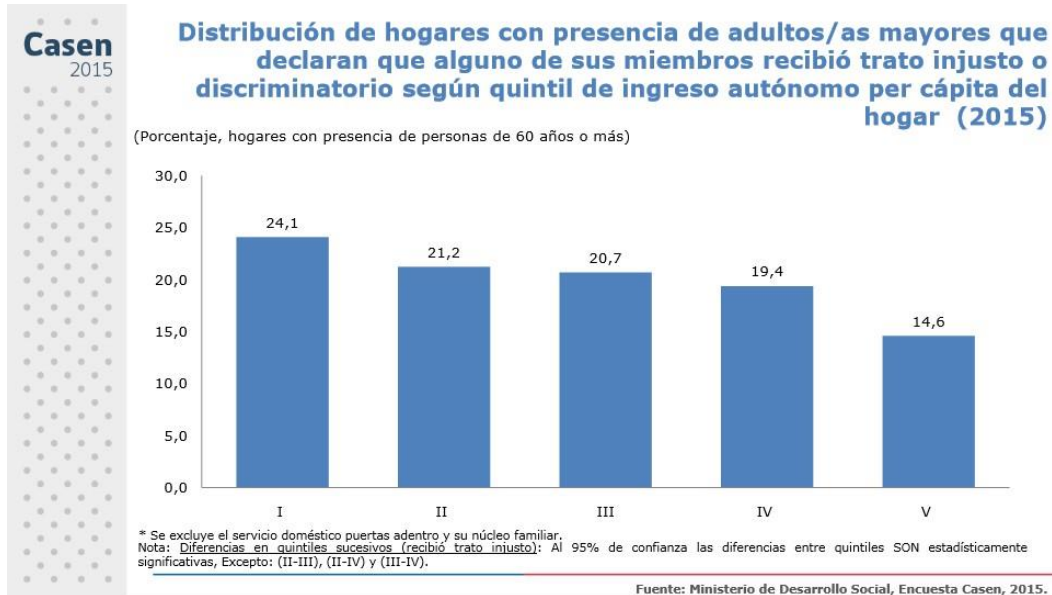


Esta información es muy interesante, es sobre las oportunidades que otorga la Banca para las personas de tercera edad (ver Tabla n° 72), se ve que la mayoría, un 31,7% puede optar a la tarjeta de débito, un 28,1% puede optar a la tarjeta de crédito de comercio, después baja abruptamente a un 11,6% a la tarjeta de crédito bancaria, después con un 7,6% los que tienen chequera y finalmente con un 6,6 % los que tienen línea de crédito. Es por esto que los adultos mayores están en desacuerdo a las pocas oportunidades que otorgan las instituciones financieras a su segmento, sobre todo por la gran esperanza de vida que va en aumento, por lo que se convierten en clientes mas interesantes, más aun con la regulación que se propone en esta tesis sobre Crédito Hipotecario Inverso.

En este caso diferenciados además por quintil (ver Tabla n° 73). Se ve una gran diferencia entre el V quintil y el resto de los quintiles sobre todo en los ítem de obtener chequera, Línea de Crédito y Tarjeta de crédito bancaria. Es una razón más para regular la hipoteca inversa y así mayor porcentaje de adultos mayores podrían mejorar su estatus y cambiar de quintil para así tener mejores oportunidades crediticias y bancarias en general, lo que les permitiría realizar más proyectos en sus vidas, que cada vez duran más tiempo.

Cantidad de Adultos Mayores que se han sentido discriminados.

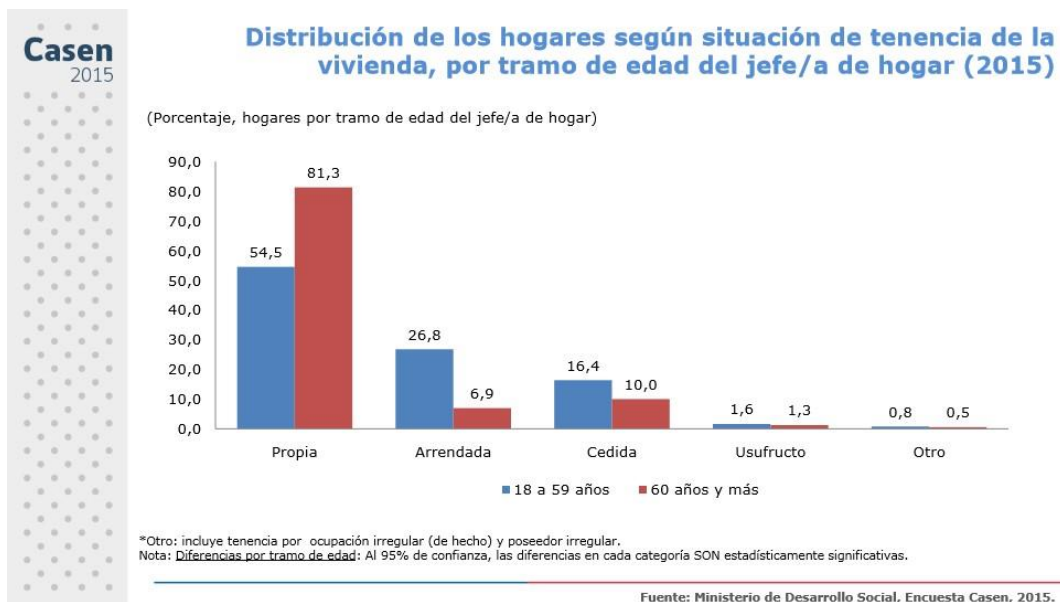
Tabla n°74



Otro motivo para hacer políticas para mejorar el nivel económico de los adultos mayores, es la discriminación que sufren los quintiles más bajos del país (Ver tabla n°74), ya que a mayor quintil, menor trato discriminatorio, por eso aunque la lógica es avanzar en que no exista discriminación, también se puede avanzar en que más gente de la adultez mayor mejore su condición socio económica y mejore su quintil.

Cantidad de Adultos Mayores que son dueños de su propiedad en Chile.

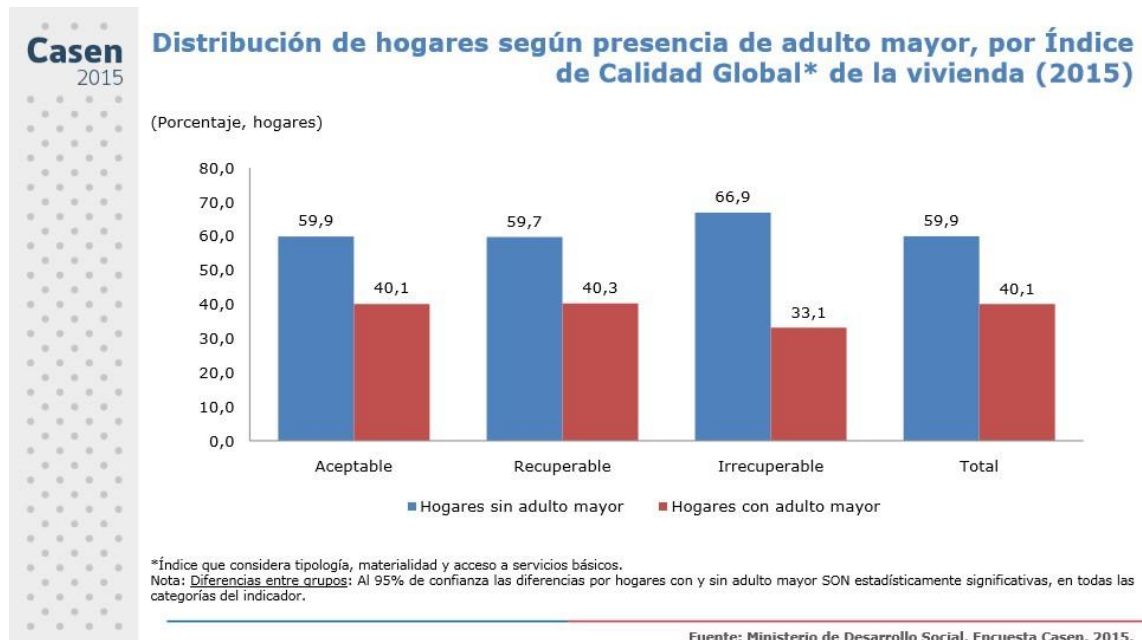
Tabla n°75



Uno de los datos más importantes, para este estudio, es conocer, ¿Cuántos adultos mayores son jefes de hogar y dueños de sus propiedades?, al ver la Tabla n°75 indica que el 81,3% de los adultos mayores son dueños de la propiedad donde viven, esto es un altísimo número y convierte a la alternativa propuesta en esta Tesis, de Crédito Hipotecario Inverso en una alternativa muy real y necesaria de regular en Chile.

### Calidad de la Vivienda en Chile

Tabla n°76



Otro aspecto no menos importante es la calidad de la vivienda que tienen los chilenos (Ver Tabla n° 76), donde del segmento que se analiza en este estudio, que es el de los adultos mayores considera el índice de Calidad Global de sus viviendas con un 40,1 % como aceptable y con un 40,3% como recuperable. Estos índices son muy importantes ya que si se aprueba la Hipoteca Inversa las instituciones financieras van a querer tomar como garantía las viviendas que están en buen estado, ya que si no lo están, van a ser garantía no recomendable y se aceptará como garantía solamente el terreno.

## Intereses externos del entorno a las viviendas con presencia de un Adulto Mayor

Tabla n°77

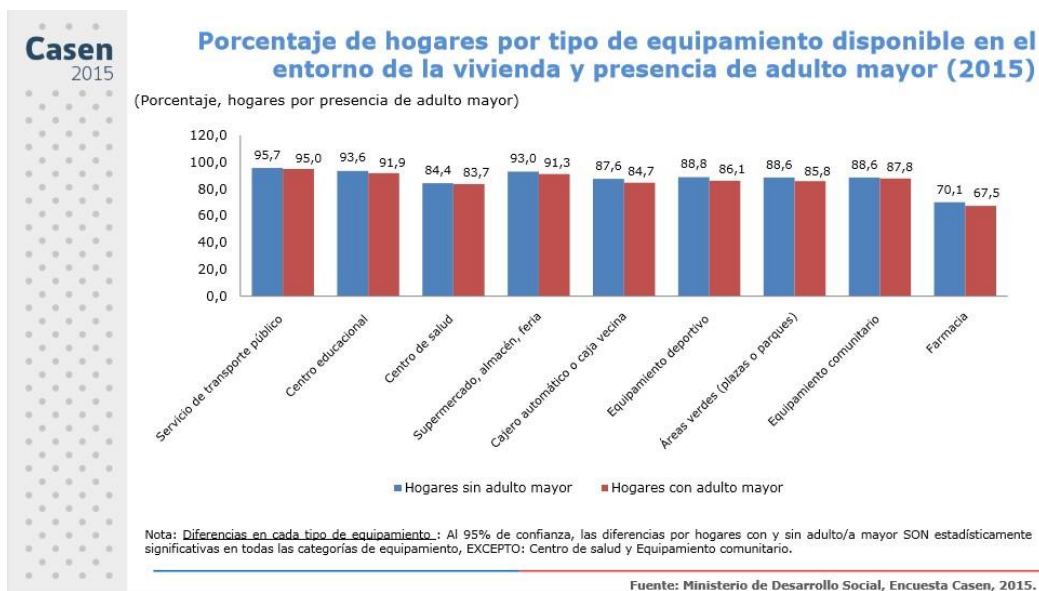
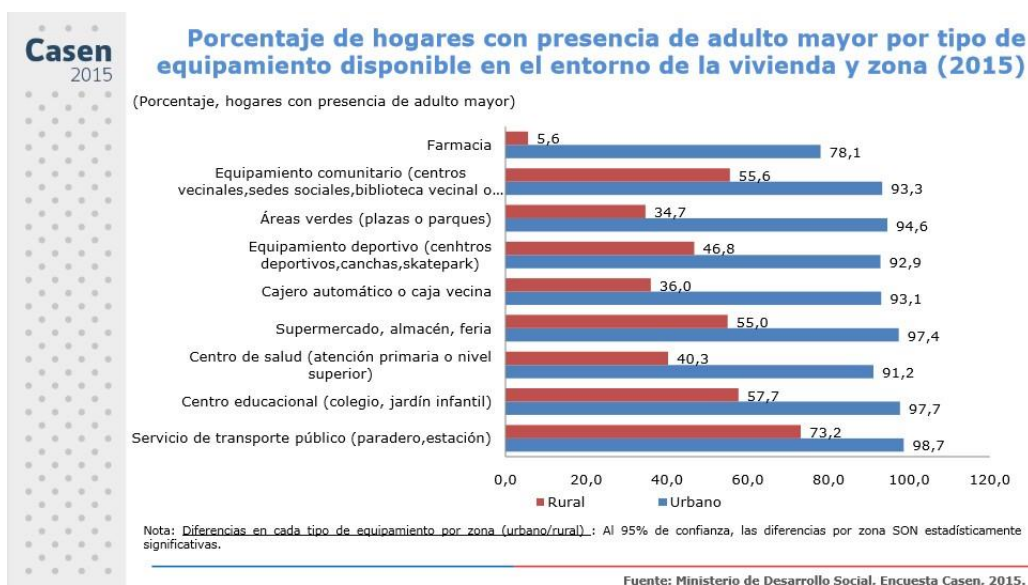


Tabla n°78



Se vio en la encuesta Casen del 2015, los porcentajes de interés sobre diversos equipamientos al entorno de los adultos mayores, para saber cuáles valoran más este segmento de la población (Ver tabla n°77), sorprendentemente en ninguno de los ítem es superior los adultos mayores a los hogares sin adulto mayor, ni siquiera en el ítem Farmacias.

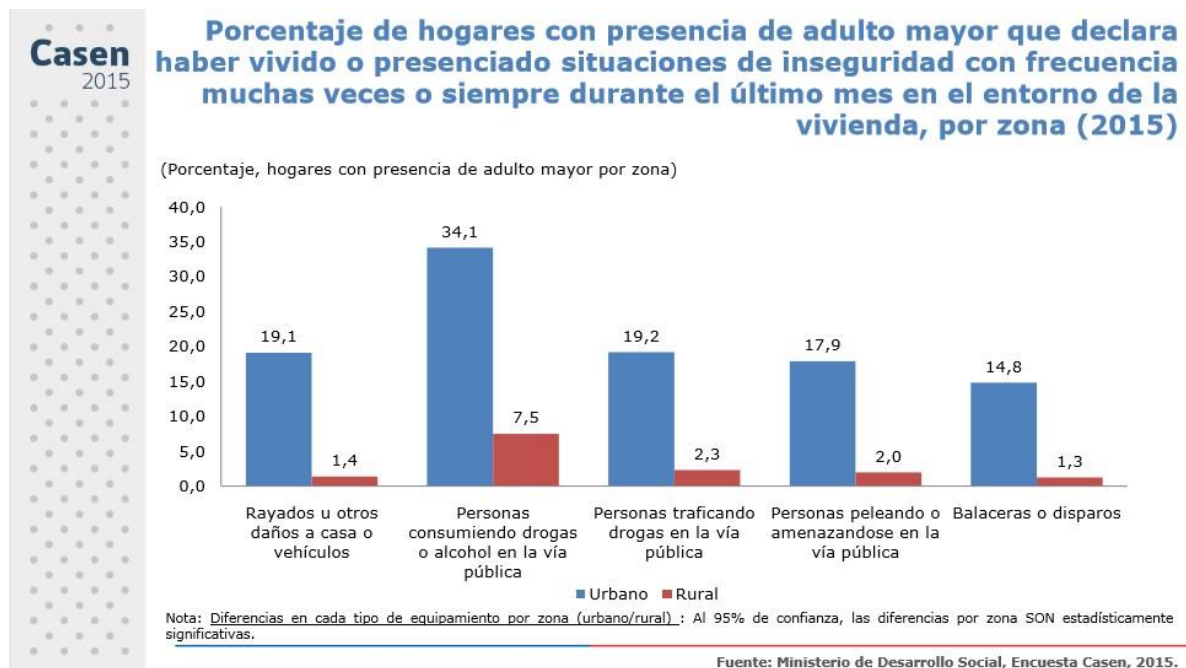
Los porcentajes son altos en el interés por todos los equipamientos, pero no supera en porcentaje de ningún ítem al de los hogares sin adulto mayor.



Analizando el equipamiento que existe para los adultos mayores, dependiendo de la zona en la que viven, ya sea urbano o rural. (Ver tabla n°78), se aprecia que en todos los tipos de equipamiento que la zona urbana está mejor equipada que la zona rural.

Seguridad en Chile, en hogares donde existe un adulto Mayor.

Tabla n°79



Otro ítem de gasto que se debe considerar es el de seguridad (Ver tabla n°79), donde los índices urbanos son notoriamente mayor a la zona rural, por lo que si bien es cierto existe más equipamiento en la zona urbana, también es cierto que es una zona más insegura, por lo que se debe tener más recursos económicos para tener mayor seguridad en los barrios donde viven los adultos mayores, que además son los más indefensos ante cualquier ataque de la delincuencia.

## SINTESIS:

En este capítulo se intentó ahondar más en los gustos de los posibles clientes de este crédito, saber la cantidad de gente que realmente se vería interesado en Chile en un crédito de esta naturaleza, se analizó cuáles son las regiones que mejor cumplen las condiciones para un producto así, cuales son las diferencias que existen entre las mujeres y los hombres sobre los 60 años de edad, cuáles son sus costumbres, sus necesidades más importantes, sus gustos, en que gastan su ingreso mensual, que es lo más importante para ellos, cuanto es lo que reciben mensualmente como remuneración, cuántos de ellos deben seguir trabajando hasta una avanzada edad, para tener una vejez digna y aumentar sus ingresos, para ir mejorando de quintil con los años, cuál es su expectativa de vida, hacia dónde va la sociedad y en especial, cual es la tendencia de la tercera y cuarta edad, todas estas interrogantes, se pudieron dilucidar gracias a la información entregada por la encuesta Casen 2015, que se centra en el análisis del Adulto Mayor, por lo que con todos esos datos se puede concluir sobre los gustos , preferencias, posibilidades, en fin, conocer mucho mejor el comportamiento de esta importante y creciente parte de la sociedad chilena, donde la gran mayoría a esta edad es propietaria de sus viviendas, lo que los hace potenciales usuarios del Crédito Hipotecario Inverso si se llega a aprobar en Chile su regulación, en tiempos donde la gente de la tercera edad se queja de las pocas oportunidades que tienen y el poco apoyo bancario que tienen a su edad, donde cada vez , vivimos más años y tienen que surgir nuevas formas de financiamiento para los adultos mayores, ya que todos vamos para allá y nos debemos de preocupar en qué condiciones nos vamos a mantener cuando tengamos más de 60 años.

### 4.3 Capítulo 3:

Identificar como podría funcionar, cuales son los beneficios de este nuevo producto, analizar cómo podría beneficiar a miles de chilenos con sus rentas en la tercera edad (Análisis FODA).

#### 4.3.1 ¿Para qué sirve la Hipoteca Inversa?

Partiendo de la base que el principal objetivo de la Hipoteca Inversa es obtener un nuevo ingreso económico, que puede ser en forma de renta única o una renta periódica (generalmente mensual), que puede ser temporal o vitalicia y esta renta basada en dar como garantía una vivienda, sin la necesidad de ser vendida.

El hecho de poder hacer líquido el valor de la vivienda, es un nuevo instrumento que sin duda ayudaría a muchos chilenos a bajar sus problemas económicos e incluso a mejorar su calidad de vida y eso lo provoca el hecho de que se ha incrementado la necesidad de aumentar la renta en el último periodo de la vida, esto generaría grandes beneficios sociales y económicos, para los que puedan optar.

La posibilidad de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar

Hay que pensar también, que se pretendió con esta nueva renta adicional, seguramente para muchos fue obtener el nivel económico que estuvo de acuerdo a sus costumbres y necesidades durante el resto de la vida del solicitante del crédito y mantener los estándares de vida que se tuvo antes de la jubilación y por qué no, también puede ser mejorar el estándar de vida.

Pero dependiendo de la situación económica del solicitante y de la jubilación que este dispone, este producto le pudo significar eliminar el riesgo de vivir bajo el umbral de la pobreza, eso ocurre cuando con este nuevo ingreso sirvió para satisfacer las necesidades básicas de las personas, pero sin tener que dejar de ser dueño de la vivienda en garantía.

Lo que se pretendió es recibir dinero por la vivienda pero siempre manteniendo la propiedad de esta, con sus ventajas y desventajas, que pueden ser pagar los impuestos de esta, los seguros, la mantención, etc.

El caso más común es que cuando el propietario de una vivienda pagó totalmente el préstamo que pidió para su compra, logró tener el bien, pero no pudo obtener ningún beneficio de este una vez pagado, la opción que le queda es vender esta propiedad y comprar una que sea de un valor inferior a la que tenía y que le va a ser más fácil mantener y va a ir más de acuerdo a su nueva realidad de vida. Pero existió mucha gente le gustaría vivir en su casa hasta su último día de vida, por costumbre, por cariño, porque llevan muchos años viviendo en el mismo barrio, sobre todo esto le pasa a los adultos mayores.

Las opciones que tienen actualmente si es que no venden, son arrendar de forma parcial la vivienda, por piezas por ejemplo, obtener una renta vitalicia, con el producto a la venta o sino una división de la propiedad, es por esto que la Hipoteca Inversa se presentó como una alternativa, a la que si se utiliza, se puede tener una nueva alternativa financiera que le permitió complementar su economía.

A diferencia de otro tipo de mecanismos de ahorros previsionales, como son los rescates de productos financieros para la jubilación, planes de ahorro sistemático o un ahorro en depósitos, la Hipoteca Inversa, se puede dar en muchos casos, como una decisión muy importante, en que el propietario la toma, fue por necesidad de aumentar su renta líquida mensual. Si bien, pudo suponer un grave deterioro del patrimonio familiar, este pudo ser una especie de fondo de emergencia en un caso extremo, más que un suministrador de fondos para el consumo diario opara darse algunos lujos, eso dependió de la situación económica de cada beneficiario del producto.

Por un lado el deudor es el que concreta el negocio con la institución financiera y se beneficia de ella y son los herederos los que tuvieron que afrontar como termina este negocio, de hecho si existe alguien "perjudicado" con la decisión de tomar una Hipoteca Inversa, son los herederos, ya que a ellos se les vio disminuida su futura herencia. La decisión de tomar el Crédito Hipotecario Inverso, no es fácil, ya que hay muchos intereses involucrados, sobre todo de los herederos, por lo que siempre van a haber algunos que estén de acuerdo que se tome y otros que no, ya que van a haber algunos herederos que van a ver amenazado su futuro patrimonio y no van a estar de acuerdo con la contratación de este producto.

Si se va más al fondo del tema, los herederos van a heredar un bien con una baja deuda asociada a este crédito, pero también puede ocurrir que la deuda sea superior al valor de la vivienda (eso se puede evitar con la contratación de un seguro, que cubra a los involucrados, si es que ocurre esta situación). Incluso hay instituciones financieras que aconsejan a que la familia conozca y este de acuerdo con el contrato que se firmó sobre Hipoteca Inversa. Pero justamente una de las mayores ventajas de este producto, sobre el resto de los productos sustitutos que hay en el mercado, como son la renta vitalicia, es que no se perdió la propiedad de la vivienda por parte del beneficiario y la familia. Por lo que el crédito dependió en la parte financiera de dos cosas. Primero de la longevidad de vida de los solicitantes y de las condiciones financieras del crédito en el momento que se tomó. Por otro lado se puede ver desde otro punto de vista para los herederos, ya que al obtener recursos líquidos, eso sirve para soportar los gastos propios de la tercera edad, que si no existió este producto, muchas veces debió ser costeados por los herederos, por lo que también lo pudo ver como un ahorro, en la etapa de vida de los beneficiarios.

Todo esto no quiere decir que sea una operación injusta o desconsiderada a la expectativa de los hijos , ya que la propiedad se mantuvo como dueña y se mantuvo a la expectativa de posibles plusvalías, esto se trató sólo de hacerles compartir la atención de los padres a los hijos, que muchas veces no son atendidos por estos últimos, ya que si estos se desentienden de los padres, no debieran porque lo padres seguir preocupados del futuro de sus hijos y no asegurarse de pasar un mejor presente y futuro.

Dado a todas estas situaciones, este producto tuvo un tremendo potencial, debido al envejecimiento de la población, al gran porcentaje que existió de adultos mayores que son

propietarios de sus hogares y el cambio en la mentalidad en cuanto a los hábitos de vida. Los menores ingresos que se dispuso en la jubilación no va de acuerdo con la mayor esperanza de vida que existió en Chile, que aspiró a llegar los 65 años y después de una larga trayectoria laboral esperó llegar a esa edad y pudotener una buena calidad de vida para los años venideros. Y estos menores ingresos provenientes de las jubilaciones tradicionales, tampoco van de la mano con los mayores gastos que se vienen en la etapa de vejez, cada vez más frecuentes a medida que la persona cumple más años.

Por todo esto la Hipoteca Inversa se presentó como una de las posibles soluciones debido a la tendencia al aumento de la esperanza de vida, el menor poder adquisitivo de los jubilados, ya que la mayoría de ellos a esa edad, fueron propietarios de una vivienda sin deuda y que fueron bien valorizadas, generalmente como se ha visto en el último tiempo, con una plusvalía importante, con esto el adulto mayor sigue con la posesión de la propiedad, puede seguir viviendo en esta, una vez fallecido sigue vigente como herencia, pero ahora con una deuda que se debe saldar.

Un aspecto que se puede ver como no tan conveniente, es el tema de que se acrecentó el endeudamiento y eso en los chilenos va cada vez más en alza, por lo que ese aspecto no fue tan positivo, sumado a la insatisfacción del solicitante de dejar una vivienda hipotecada a su descendencia, pero si se optó por tomar el producto, primaría el hecho de que mejoró el nivel de vida del solicitante por sobre el deseo de heredar , lo que puede sonar a lo más justo pensando en que ese bien se obtuvo en la mayoría de las veces con el trabajo que se tuvo en la etapa activa laboral del solicitante.

Hay algunos que pensaron que la Hipoteca Inversa pudo contribuir a que el Estado se desentendió un poco de los adultos mayores y que fue el patrimonio de las personas el que financio a la tercera edad, esto pudo pasar, pero no para todas las personas, no todos pudieron optar a tener una vejez digna o en mejores condiciones con un producto así, hay muchos que en su vida activa laboral arrendaron toda su vida y no tienen un patrimonio, por lo que siempre va a tubo que existir un Estado que se hiciera cargo de las necesidades de los jubilados, pero este producto, quizás pudo ayudar a que el Estado se enfoque de distinta forma a los adultos mayores y redistribuyó los recursos de otra manera, lo que pudo resultar beneficioso para un mayor número de personas.

En una legislación como la chilena, en donde prevaleció la autonomía de la voluntad, no se debió limitar el destino de la hipoteca y predestinar desde antes las operaciones a un destino en particular. Lo que ocurre en la experiencia de otros países, es que la ley deja en total libertad al beneficiario, incluso en la forma de como lo dispuso, lo que evitaría que se llegara a los últimos años sin fondos, si se toma la opción de recibir todo el monto de la Hipoteca Inversa al principio y no se administró de la mejor manera.

Por otro lado, no estaría de más y sería tema del Congreso legislar sobre esto, ya que se puede prestar para un mal uso este producto, por ejemplo, se pudo estar pagando deudas de un tercero, o se ocultó giros a algunos integrantes de la familia, usufructuando otras personas sobre el patrimonio del beneficiado.

Puede ser difícil la repartición de una herencia y en estos casos donde exista la Hipoteca Inversa, los problemas podrían ser muchos más y podría ser peor si se comprueba que el pago de estos montos no fueron gastados a temas de atenciones personales de dependencia o a aumentar la calidad de vida directamente del beneficiado, dentro de lo posible, o si se comprueba que estas rentas fueron a destino de beneficiar a algún familiar en particular o que hubo algún tipo de manipulación de los fondos. Por eso es importante legislar sobre el tema y llegar a un mejor consenso de como se debe tratar.

Se pudo pensar de la siguiente forma, si durante toda la vida se ahorró para pagar una hipoteca que financia la adquisición de una vivienda que, finalmente, por el proceso inverso se convierte en dinero líquido al final de la vida, ¿cuál es la diferencia entre comprar y arrendar?

Se puede pensar así, toda una vida destinando dinero a crédito hipotecario, terminó de pagar, fue el dueño de la propiedad y luego transformar esa propiedad en dinero y dejó de ser dueño otra vez, pareció una incongruencia, pero si se piensa un poco más allá, vio que si se arrienda toda la vida no se tiene ningún patrimonio al cual poder usufructuar en la etapa de la jubilación, así que esto derribó lo que se planteó de que bajo este régimen fue lo mismo comprar que arrendar. Además no se perdió la potestad de que fue el dueño de la vivienda y los herederos tuvieron la prioridad de quedarse con la vivienda si así lo desean, pero pagando la deuda vigente a la institución financiera primero.

Si se le da un énfasis social a este nuevo crédito, eso hace que el sector de la posible Oferta, llámese las distintas instituciones financieras que se pudo interesar en otorgar este crédito en Chile, se sintieron poco atraídas, ya que este tipo de instituciones están poco acostumbradas a financiar negocios del ámbito social y que además tienen un alto grado de riesgo de crédito, ahí podría plantearse que el Estado de algún tipo de beneficio, como lo hace actualmente con los DS19 por ejemplo.

Por esto mismo en otros países fueron las Cajas de Ahorro, las que fueron partiendo ofreciendo este producto en el mercado, justamente porque estas tuvieron un componente social en su misión como empresa, en nuestro país las más nombradas son Caja Los Andes, Los Héroes, La Araucana, Gabriela Mistral y 18 de Septiembre. Las otras instituciones que seguían en la lista para que se vieron interesadas en participar en este nuevo producto fueron los Bancos, quienes seguramente las instituciones que vienen de afuera de nuestro país y que ya conocen este producto y han visto que han tenido en general muy buenos resultados, podrían ser los pioneros en poner en práctica este nuevo crédito, estas instituciones de afuera serían por ejemplo, Bancos como el Santander, BBVA, Corpbanca, Scotiabank, Bank of Tokio, CreditSuisse, Deutsche Bank, HSBC, Rabobank, etc., y seguramente se sumarían los más importantes de origen nacional, como son Banco de Chile, BCI, Banco del Estado, BICE, Falabella, etc., lo mismo ocurriría con las compañías de Seguro que ofrecen actualmente créditos hipotecarios tradicionales, también se sumarían seguramente a ofrecer este tipo de crédito hipotecario inverso, las más conocidas en Chile son, BCI Seguros, BNPParibas, Chilena Consolidada, Consorcio, Liberty, Mapfre, Metlife, Renta Nacional, etc., las instituciones privadas se verían más atraídas si el ámbito de la Hipoteca Inversa se le da un sentido más particular que social, al igual como es el crédito hipotecario tradicional, donde fue un producto financiero más, donde lo regula el libre mercado al igual que el resto de los productos crediticios en el país.

Puede que en un principio, como se presentó inicialmente en el año 2015, se le haya dado un tono social, pero para que pase sólo eso, debiese tener otro tipo de apoyo de varios ámbitos y sólo con esa mirada no rindió frutos en el pasado y en otros países no tiene sólo esa mirada. Contratar el producto de Hipoteca Inversa, es una opción más que podría tener el dueño del Bien, como puede ser vender su Vivienda y quedándose con la ganancia de la venta y administrar ese monto, puede ser usufructuar de ella a través del arriendo e ir a vivir a una residencia de la tercera edad, puede ser arrendar algunas habitaciones a través de plataformas como AIRbnb, es decir, existen variadas opciones que puede el propietario elegir para poder tener más ingresos en su etapa de jubilación.

También es claro decir, que el objetivo del usufructo obtenido es el que quiera el contratante del producto, no debió haber trabas legislativas que regulen en lo que quiere gastar el dueño de la propiedad el dinero que ganó con este crédito. No tuvo que ir solamente destinado a mejorar su jubilación, pudo ser al principio para ese fin, pero él pudo querer ayudar a algún familiar o dedicarse a viajar si quiso.

Uno de los mayores problemas que se debió tener claro con el producto de Hipoteca Inversa, es que pudo ser un producto caro para el cliente, por la gran acumulación de intereses (aunque estos los deberán costear los herederos finalmente). Además la reducción del impuesto será mayor, en cuanto mayor fue el valor de la vivienda, lo que terminó beneficiando a los dueños de las viviendas más costosas, esto según el modelo español, el chileno podría ser distinto.

No se debió pensar que fue un producto social, debido a que lo que primero se pide para poder contratar el producto de Hipoteca Inversa es ser dueño de una propiedad, pero no puede ser cualquier propiedad, ya que debió estar tasado en un valor lo suficientemente rentable para que resulte atractivo para la institución financiera que otorgó el préstamo. Por lo que está dirigido a personas de la tercera edad, que fueron dueños de sus viviendas, que tuvieron en una mayoría un alto valor inmobiliario, para que cubra un monto que permita disponer de una mensualidad digna que ayude efectivamente al deudor.

#### 4.3.2 ¿Qué significa Hipoteca Inversa?

Si nos basamos en la Ley española nº 41/2007, ellos definen la Hipoteca Inversa de la siguiente forma:

“el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante, persona física de edad igual o superior a 65 años o en situación de dependencia, y cuya finalidad es la obtención de una renta periódica o capital único hasta un máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de unavez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.”

Una diferencia clara con la Hipoteca tradicional, es la del momento en que la deuda se puede exigir, mientras en la hipoteca tradicional se van pagando las amortizaciones mes a mes, en la Hipoteca Inversa, la institución financiera puede exigir la deuda solamente cuando el deudor o

el último beneficiario a fallecido. Aunque existe esta definición en la Ley española, hay que tener claro que la hipoteca inversa no es un préstamo o un crédito, sino que es una garantía que se da para garantizar el pago del préstamo pedido. Este es un tipo de préstamo especial, único en su modalidad, comparado con lo tradicionalmente conocido, ya que el cliente que pida el producto, no va a tener que devolver el monto prestado, todo lo contrario, el va a recibir montos de dinero durante el resto de su vida, es por esto que se dice que es un crédito al revés.

El primer paso es realizar una tasación del bien inmueble, para poder conocer cuál va a ser el valor de la garantía con la que se otorgará el crédito. Aunque la duración en el tiempo de la hipoteca puede ser por muchos años, el valor máximo del crédito se va a fijar en el momento inicial. En el caso en que con el tiempo suba de valor de la vivienda debido a la plusvalía se pediría seguramente una re tasación y con esto un aumento en el límite del crédito, hay que recordar que existen dos modalidades, una es que se entregue el dinero en el primer momento (caso en que no se puede retasar) o que se entregue los montos de forma periódica, mediante un tiempo definido o vitalicio, en estos casos se podría retasar , con la re evaluación del bien según su plusvalía, si es que la entidad prestamista lo permite en el contrato firmado entre ambas partes.

La institución financiera que va a ser el que otorgue el préstamo, tiene que hacer sus operaciones para determinar cuál va a ser el monto tope del crédito. Pero este tope máximo va a ser el cálculo del capital más la suma de los intereses convenidos hasta una fecha supuesta en que fallecerá el cliente. Esto es al contrario de una Hipoteca tradicional, donde el cliente podrá acceder a un monto igual al porcentaje que se llegue a acuerdo sobre el valor de la tasación, dependiendo de quién sea la institución financiera prestamista, en Chile varía entre un 80% y 90% lo que se presta del valor total del inmueble, sin haber sumado los intereses que van a ir en aumento a lo largo de los años.

Uno de los puntos importantes que hace una diferencia con el crédito Hipotecario Normal, ya que el monto máximo del préstamo va a ser por una parte, el monto que se va obteniendo en forma periódica y por la otra parte los intereses que no los va a pagar el beneficiario en vida y recién se va a pagar con el fallecimiento de este, por lo que se van a acumular en el monto total de la deuda. El monto que se le prestará al deudor va a depender de varias variables, como son la edad, el sexo, el número de beneficiarios y la opción que se elija para su disposición. Por esto es importante para saber el monto del capital finalmente prestado, en qué momento se decide hacer uso de este préstamo. Por ejemplo el monto de lo prestado será inferior si se solicita en el minuto uno de la entrega del préstamo, debido a que los intereses por todo el monto comenzaran desde el principio, pero será un mayor monto si este se entrega en periodos establecidos, puede ser mensual, anual, vitalicia, como acuerden ambas partes.

Se puede sumar al crédito Hipotecario Inverso, otros productos como pueden ser seguros de vida o seguros de renta vitalicia, por ejemplo el beneficiario, puede contratar el crédito hipotecario inverso por un número determinado de años y contratar con este tipo de seguros, que al terminar esos años, el seguro siga pagando al beneficiario un monto previamente convenido hasta que fallezca, estos métodos de pago los decide el beneficiario con estas instituciones. En fin, queda claro que independiente de la modalidad que se elija, es una deuda que se garantiza con una hipoteca y que se puede hacer exigible cuando fallece el deudor.



### ¿Que caracteriza a la Hipoteca Inversa?

Hay dos temas que caracterizan este tipo de hipoteca. Un tema importante que la diferencia de otros tipos de hipotecas es que la institución prestamista no puede en ningún momento, a menos de algún vencimiento anticipado, no puede pedir ningún pago al deudor, hasta el momento en que vence la deuda. A esto debe el nombre de Hipoteca Inversa, ya que en vez de ir decreciendo la deuda como en un crédito hipotecario tradicional, esta va aumentando, por los intereses y el monto máximo que se va a prestar se calcula en el comienzo y se hace una proyección hacia el futuro. El otro tema que lo caracteriza es el momento en que la institución financiera puede exigir su devolución, ya que esto sólo puede ser exigible cuando fallece el deudor o el último de sus beneficiarios, todo esto a menos que ocurra alguna causa de vencimiento anticipado. Hay un punto importante que nace de las dos características antes mencionadas, que es el sistema de responsabilidades y eso se resume en el tipo de contrato con el cual se van a regular las relaciones entre las dos partes del contrato, se debe escoger uno que se adapte de la mejor forma a las características de este nuevo producto.

### Arriendo de la propiedad

Una modalidad de negocio, que es tremendamente atractiva y que puede llevar a cabo el titular de la vivienda que toma el producto de Crédito Hipotecario Inverso, es la modalidad de además de tomar este crédito y recibir una mensualidad por parte de la institución financiera, arrendar su vivienda e ir a vivir a otro lugar, que puede ser más barato o mas acorde a sus actuales necesidades de vida, puede ser otro departamento o casa, o una residencial para adultos mayores, puede arrendar la vivienda (si es que la Institución Financiera está de acuerdo), puede arrendar a través de grupos empresariales que se dedican a este negocio o sino ellos mismos de forma directa, para poder obtener un doble ingreso con la misma propiedad, todo esto obviamente si es que el dueño de casa, no quiere seguir viviendo en su propiedad de forma vitalicia.

En España hay grupos empresariales que se especializan en esta modalidad y el adulto mayor cede la administración de la propiedad que se encarga de arrendar y le garantiza un cierto monto de ingreso al dueño de la propiedad, por lo que se hace un contrato, el dueño no asume ningún tipo de carga, la empresa que gestiona el arriendo asume el riesgo de que la propiedad no se pueda arrendar y los gastos de mantenimiento.

### Características particulares de la Hipoteca Inversa

Una característica importante que tiene la Hipoteca Inversa es la importancia que tiene el valor que se le dé al inmueble, su tasación es la que va a permitir finalmente el cierre del negocio entre ambas partes, debido a que al deudor no se le va a pedir que acredite sus rentas o su patrimonio, lo único que se le va a pedir es dejar como garantía la propiedad a favor de la institución prestamista.

En las hipotecas tradicionales, se estima una mayor garantía para la institución prestamista, a medida que con los pagos parciales la deuda va disminuyendo con el tiempo y se mantiene constante la misma garantía inicial, pero entre ambas partes se puede ir refinanciando la deuda. Pero al contrario de esto en la Hipoteca Inversa, la deuda no solo no va bajando, al contrario va aumentando y la garantía se mantiene con el mismo valor hasta el vencimiento del

préstamo, a menos que se pida retasar en algún momento, esta garantía va a ser la principal y si es la única herencia del solicitante, va a ser la única garantía para el cobro del préstamo.

#### 4.3.3. Características particulares del crédito Hipotecario

##### Crédito Vitalicio

Uno de los puntos que más caracteriza a la Hipoteca Inversa, es que se pondrá fin al préstamo cuando fallezca el deudor o el último de los beneficiarios si es que se agregó a estos en el contrato. Se debe dejar claro que si el deudor titular fallece antes de que se entregue el total del monto pactado, no corresponderá a los herederos el pago de la parte pendiente del saldo.

En la Hipoteca Inversa una característica importante es que el único momento que es exigible la devolución del capital es cuando fallece el solicitante, en otros países se les da como un plazo promedio de seis meses a las instituciones que prestaron el capital, a contar de la fecha del fallecimiento, con el fin de que se realicen los trámites de los herederos, del cómo se van a repartir la herencia por ejemplo, no se puede definir otro plazo, que no sea la muerte del deudor principal.

La Hipoteca Inversa generalmente se identifica como una hipoteca vitalicia, por esto mismo se recomienda que la ley que se promulgue en nuestro país obligue a que la renta sea vitalicia, tomando un seguro de renta vitalicia, ya que si no toma este seguro, si vive más años de los que tomó el préstamo, puede que se quede sin capital para disponer los últimos años de su vida.

##### Aspectos que definen el tamaño del crédito.

Uno de los aspectos más importantes para otorgar el préstamo es tratar de determinar de alguna forma el número de años que le falta por vivir al solicitante, para lo que se debe usar la mayor cantidad de estadística y parámetros para estar más cerca de la realidad, hay que ver si es que existe en el contrato algún beneficiario y si es así, se harán los cálculos con el que se estime que tiene mayor esperanza de vida. Otro aspecto bien importante es, como se entregó el préstamo, si se entrega todo el monto desde un comienzo o se va a ir pagando mensualmente. Se debe valorizar la deuda que se tendrá según la esperanza de vida del deudor. Para eso se envía a tasar y la entidad financiera tomará la decisión del riesgo que está dispuesto a aceptar, definiendo el porcentaje que aceptará finalmente prestar con respecto a la tasación y con eso se disminuye o se aumenta el riesgo del préstamo otorgado. El porcentaje que se tome finalmente de la tasación dependerá básicamente de dos factores de la valoración o calificación que obtenga dicho cliente y del tipo y valor tasado. El último aspecto muy importante es el tipo de interés del préstamo. El interés será el que se fijó al inicio del préstamo, sobre el valor de tasación del bien, la deuda acumulada y una revalorización del bien para que por ejemplo el 70% del valor del bien, cubra la deuda acumulada al final de la operación. Es habitual que la deuda crezca más rápido que la valorización del bien, a través de su plusvalía, esto debido a que el interés se va acumulando al impuesto total de la deuda acumulada. Es por esto que puede pasar que el valor del Bien, debido a lo que vivió el beneficiario sea menor a la deuda, es ahí cuando nace la figura de asegurar la parte que no cubriría la garantía, lo que tendrá un costo extra que hará disminuir la mensualidad, pero asegurará a ambas partes que recibirán esa mensualidad a perpetuidad, sin sobre saltos.

#### Forma en que se puede ir pagando.

Una característica importante es que no se puede en este crédito ir amortizando, por lo tanto, sólo al término de este se pueden exigir los intereses y el capital. Mientras esté vivo alguno de los titulares de la hipoteca inversa, no se puede solicitar la devolución de la deuda. Este mecanismo tiene algo que puede ser muy riesgoso y es que, se puede producir una excesiva acumulación de intereses durante mucho tiempo, lo que puede dar como resultado un patrimonio negativo, esto ocurre cuando el valor del préstamo total, sumado los intereses de todos los años, es mayor al valor de la vivienda. Este punto puede pasar en varios casos, por eso una solución a esto, es que el crédito se tome con un seguro asociado, que quizás por un lado disminuye la mensualidad que recibe el beneficiario, pero quedan sus herederos cubiertos, de que en el caso que el valor de la vivienda no cubra el total de la deuda, el seguro es el que cubre esa diferencia y con esa figura quedan tranquilos los herederos, los beneficiarios y la institución financiera, además la compañía de seguro es otro actor que se ve beneficiada, así que al final los cuatro actores ganan, con esta medida, el beneficiario es el único que recibe menos de lo que recibiría sin seguro, pero se queda tranquilo que no dejará una deuda a sus herederos.

#### 4.3.4. ¿En qué se diferencia la Hipoteca tradicional de la Hipoteca Inversa?

La principal diferencia entre estos dos préstamos es que la Hipoteca Tradicional la deuda va decreciendo con el tiempo, mientras que el valor del patrimonio generalmente va aumentando, en cambio en la Hipoteca Inversa el valor de la deuda va aumentando y el valor del patrimonio también generalmente va aumentando, pero puede ser en una escala menor al de la deuda final.

#### ¿Cómo se determina el monto de la Hipoteca?

En la Hipoteca Tradicional, se define el monto del préstamo, en el momento de la constitución de esta hipoteca, queda establecido en la escritura la responsabilidad hipotecaria de ambas partes, pero en la Hipoteca Inversa, aunque se establece desde un principio el monto máximo que el deudor puede recibir, se debe esperar el momento del fallecimiento para saber cuál va a ser en definitiva el monto final de la deuda. Los métodos que se van a utilizar para saber el valor del préstamo va a ser varios factores como el valor de tasación, la edad del solicitante y otras, pero en el caso de la Hipoteca Tradicional será un porcentaje que defina la entidad bancaria sobre el valor de tasación y sumado a las variables del deudor, como que Pié puede aportar, cuál es su capacidad de endeudamiento , se llegará al resultado inicial y se mantendrá el monto de lo prestado, sin variaciones durante todo el pago, incluso permitiendo ir amortizando la deuda.

#### ¿Cuál es el tipo de deudor de las Hipotecas?

Si se analiza el tipo de deudor de cada hipoteca, se ve que cada perfil del deudor es diametralmente opuesto. En su mayoría el perfil del deudor de una Hipoteca Tradicional, son personas jóvenes, con buenas perspectivas de seguir subiendo en el ámbito laboral, con buena capacidad de endeudamiento, con una larga esperanza de vida, de hecho en el ámbito bancario, se limita en la mayoría de los casos a que se termine de pagar a los 65 años, ya que después de eso, la mayoría de las personas, le bajan sus ingresos laborales a los que obtiene

por su pensión, que en muchos casos, puede bajar a hasta la mitad o menos incluso, de lo que ganaba en su época laboral activa.

Otra diferencia en el tipo de deudor es que para las instituciones financieras, la principal garantía para un préstamo tradicional hipotecario es el propio deudor, no el bien raíz, que se recurre a este como último recurso, tanto es así que todas las entidades financieras, exigen como obligación para tomar este crédito, el seguro de Desgravamen, que en el caso de fallecimiento del deudor, cubre primero la deuda del cliente con la institución financiera, por lo que esta se encuentra cubierta ante un suceso así. Con esto se aseguran que el destino de todos los préstamos sea la devolución de estos con los respectivos intereses y no la ejecución de los mismos, que es el último recurso, para recuperar lo prestado con intereses. En cambio en la Hipoteca Inversa el perfil del deudor es diametralmente distinto en cuanto a la etapa de la vida en que se encuentra, ya que son personas que ya no cumplen con las condiciones que se piden para un Crédito Hipotecario tradicional, en definitiva este crédito se le otorga a un segmento de personas que poseen un bien raíz y ya no tienen otra forma de obtener nuevos ingresos, que usufructuar de su vivienda. Lo bueno para el beneficiario es que en este tipo de Hipoteca no debe pagar ninguna mensualidad, al no tener que hacer ningún tipo de devolución, ya no se corre el riesgo de que la institución financiera remate la propiedad con el beneficiario en vida por falta de pago.

#### Diferencias en los costos de contratación de estos productos.

Si comparamos los costos de contratar los dos tipos de Hipotecas, la Tradicional y la Inversa, se ve que no tienen mucha diferencia, el costo de la tasación es igual para los dos casos, la comisión por apertura es un costo también igual para ambos casos. Los costos de notaría y registros son costos que existen en los dos tipos de hipoteca. En cuanto a los seguros obligatorios por Ley, el seguro de incendio es un requisito que se aplica sobre el valor de tasación para ambos casos. El seguro de desgravamen, donde la institución financiera es la beneficiada en el caso del fallecimiento del cliente, eso es sólo exigible en la hipoteca tradicional ya que se busca proteger a la entidad financiera que en caso de fallecer anticipadamente antes de que termine su crédito, esta queda pagada. Para el caso de la Hipoteca Inversa, dada la edad que tiene el asegurado, daría una prima demasiado alta para el cliente, ya que su riesgo de fallecer es mucho más alto, por lo cual no es una práctica usual en otros países.

#### 4.3.5. ¿Cuáles son los riesgos de la Hipoteca Inversa?

Existen muchas variables que intervienen en la Hipoteca Inversa y en las condiciones que afirman los que participan en esta, por ejemplo, el tipo de interés, cuánto va a vivir el beneficiario, el monto de tasación del bien raíz que queda de garantía, todos estos son factores de riesgo, pero estas condiciones quedan establecidas en el contrato, por lo que no interviene el azar en esto. Lo que si ocurre, al igual que en otros tipos de créditos, es la incertidumbre de cuál va a ser el monto final que se va a adeudar. Un aspecto importante a considerar es que todos los contratos pueden ser buenos o malos para alguna de las dos partes y siempre va a existir un riesgo implícito por lo que puede ocurrir en el futuro, sobre todo en contratos que se firman a largo plazo como estos, un ejemplo de esto es que se firma un contrato por el valor tasado de una vivienda, pero pueden ocurrir datos externos a la propiedad que influyan en que en todos esos años el valor baje o suba en comparación a lo tasado. Una de las cosas claras que

ocurre en la Hipoteca Inversa es que el contrato no concluye con algo incierto, ya que la muerte es lo único que sabemos que nos va a ocurrir seguro a todos nosotros en nuestras vidas. Como es algo que va a ocurrir en un momento que nadie sabe, se hace en muchos casos contratos vitalicios, donde el término es cuando muere la persona. Por este motivo, no se puede decir, que el contrato de Hipoteca Inversa es algo azaroso, ya que es un contrato cuyas reglas quedan pactadas desde un principio. Pero como todo contrato igual está sujeto a algunos riesgos. Los riesgos más importantes que se pueden detectar, por el tipo de negocio, son la vejez que tiene el negociante, el interés de la institución financiera, una posible pérdida de valor del bien dejado en garantía, el riesgo crediticio y la amortización anticipada. Con estos riesgos, cualquiera de las dos partes puede perder o ganar, es parte de la incertidumbre del negocio. Debido a esto los cambios en el mercado inmobiliario y los tipos de interés beneficiarán o perjudicará a cualquiera de las dos partes, o en el caso de que las viviendas suban de valor, beneficiará a ambas partes.

#### Riesgo Crediticio

El riesgo crediticio se produce cuando el endeudado no pueda devolver a la institución financiera todo lo que le prestó sumado a los intereses, para el caso de la Hipoteca tradicional el riesgo crediticio depende de la solvencia de él. Hay que tener presente que la Hipoteca Inversa es más riesgosa que un crédito tradicional, ya que la deuda va aumentando en el tiempo a diferencia de la Hipoteca tradicional que va disminuyendo. Otra cosa es que el tiempo del préstamo no se sabe por cuánto tiempo va a ser, ya que no se sabe cuánto tiempo va a vivir el beneficiario.

#### Riesgo de Liquidez

En cuanto al riesgo de liquidez para la institución financiera que otorgue el préstamo, esto es debido a que el retorno del préstamo es a muy largo plazo, por lo que si se le otorga a muchas personas al mismo tiempo, esto podría generar un problema de falta de liquidez por largo tiempo. Todos estos problemas hacen que el tipo de interés para este tipo de hipotecas sea mayor a las del tipo de Hipoteca Tradicional.

#### Riesgo por Variación de tipos de interés.

En el caso de los riesgos de variación de los tipos de interés es más alto en las Hipotecas Inversas que en otros productos, debido a que es muy menor el importe de la deuda al principio, pero en el futuro tendrá un gran crecimiento, esto hace que el monto final de la deuda pueda ser mayor al valor de la vivienda, esto puede ser cubierto con un seguro. Al contrario de esto en los créditos tradicionales al principio se paga gran parte de los intereses en comparación al pago de la deuda y con el tiempo esa proporción se invierte.

#### Riesgo de que se amortice de forma anticipada.

En el caso de la Hipoteca Inversa, como se trata de un contrato con un plazo de tiempo que es la vida del solicitante, este puede que fallezca en forma anticipada, al poco tiempo de contratar el producto o puede tener una vida muy longeva. Como existe ese gran riesgo, las entidades crediticias, deberán cobrar un tipo de interés más elevado, más aún si se llega a tomar como base la ley española donde no se le puede exigir ningún tipo de compensación al cliente por

parte de la entidad crediticia, por cancelación previa del producto. También podría pasar que el cliente decidiera hacer una amortización parcial o total de la deuda, esa fórmula de cobro, va variando en función del tiempo transcurrido desde que se firma el contrato de la deuda.

#### Riesgo de que baje de valor el bien raíz.

Existe el riesgo que la vivienda baje su valor al cabo de los años y al momento de fallecimiento del cliente. El valor futuro de las viviendas es muy difícil de saber de ante mano, son datos que no se conocen con exactitud al momento de tomar el préstamo, por lo que el riesgo asociado resulta evidente. El mayor de los riesgos será que el monto de la vivienda dejada en garantía para este préstamo al momento de fallecer el titular y hacer efectivo el pago a la entidad, sea menor a la deuda que se ha acumulado, ya que aunque la nueva ley ordene que se haga efectivo el pago con otras garantías, generalmente el solicitante no va a tener otros bienes raíces a los cuales dejar en garantía y que no se garantiza a la entidad financiera que va a tener prioridad ante un cobro. En el caso de que la deuda sea mayor al valor del bien raíz, es muy difícil que los herederos vayan a dejar que queden otras viviendas en la herencia del solicitante del crédito para que puedan ser efectivos. Los más perjudicados van a ser las instituciones financieras que otorgan este crédito, es por esto que hay algunas que prefieren no otorgar este tipo de crédito, ya que puede ocurrir que la vivienda en garantía se halla desvalorizado en el momento de ejecutar el crédito, en el fallecimiento del titular y el valor del inmueble no alcanza a cubrir el valor prestado, el prestamista en otros países, sólo puede dirigirse contra otros bienes de la herencia del titular, pero no se puede meter con el patrimonio de los herederos. Todo esto explica en parte porque en otros países las instituciones financieras no aceptan la Hipoteca Inversa como segunda hipoteca, ya que en el momento que llega la devolución del préstamo o porque se deba vender la propiedad en garantía, se tiene un valor mayor, lo que sobra, se suma al patrimonio del deudor o a el de los herederos, este riesgo del valor puede ser favorable o no para los dos lados. Con el tema de las mejoras o ampliaciones que se hagan al bien raíz, en otros países, si se realizan ampliaciones y estas están aprobadas por la institución prestamista, en el momento del fallecimiento del deudor, se vuelve a tasar y estas forman parte de la garantía si es que están debidamente regularizadas en la Dirección de obras de la respectiva municipalidad. Como se vio anteriormente hay países como USA, en que se exige tomar con este crédito un seguro que garantice a la institución prestamista que queda cubierta en caso de que el valor del bien se devalúe y no alcance a cubrir el monto de la deuda.

#### Riesgo de que el contratante viva en demasía.

Lo que parece a simple vista, es que el plazo del contrato corre en beneficio exclusivo del cliente y algo que es primordial en este tipo de crédito, es que no puede existir un vencimiento anticipado, por motivos de poca relevancia. Es por esto que se debe entender que hay dos tipos de riesgos enlazados a una gran longevidad. Primero los intereses del crédito se agrandan rápidamente una vez que se ha prestado todo el dinero que cubre el valor del bien, con lo que la deuda crece de forma prácticamente exponencial. Segundo, existe la opción de que la Hipoteca Inversa, debería otorgar mensualidades al deudor de forma vitalicia, puede ser a través del crédito en sí, o con la contratación de un seguro, ya que si se toma por un periodo de tiempo establecido, se corre el riesgo que el deudor viva más de ese tiempo y no va a quedar con recursos para subsistir. El deudor puede estar en el momento de su vida de mayor necesidad económica, por motivos de su situación de mayor dependencia, que puede ser al mismo tiempo que coincida con la finalización del ingreso de las mensualidades del crédito. Es

por este motivo que es una buena idea, contratar un seguro que cubra estos aspectos negativos y permita al deudor seguir recibiendo mensualidades, por sobre el tiempo en que dure el valor tasado de la garantía. Las compañías de seguro, están habituadas a operar con grandes periodos de reembolsos, pero estos acontecimientos conllevan un dilema para las instituciones que prestan este tipo de créditos, sobre todo si tienen el régimen de mensualidades fijas, debido a los problemas de previsión de los ítems que intervienen en el costo financiero, por sobretodo el alza de los tipos de interés. El crédito hipotecario inverso, conlleva varios tipos de riesgos tradicionales, como son: el riesgo de la longevidad del beneficiado con el préstamo, el riesgo de los tipos de intereses y el riesgo que tiene que ver con el valor de la propiedad, cuando el préstamo ya ha sido completamente otorgado. Todos estos aspectos y riesgos, a los que se debe sumar la cuota del seguro asociada, hace que a la suma las Hipotecas Inversas, sean más caras que las hipotecas tradicionales.

#### Riesgo cuando el crédito está en acción.

Un tema importante a tener en cuenta es que este producto es que sea atractivo para ambas partes y falta hacer que sea más atractivo sobre todo a la parte prestamista, como las instituciones financieras bancarias, ya que actualmente no ofertan en gran cantidad este producto, esto debido en parte ya que la fase de operación del préstamo puede tener varios problemas, como son por ejemplo que en este crédito no existe mucha certeza de que siga por mucho tiempo vivo el deudor y si este fallece la responsabilidad del pago pasa a los herederos, lo que produce una desconfianza de que estos respondan satisfactoriamente, además no hay pagos que vayan disminuyendo la deuda. En este último punto es importante mencionar que los herederos no son los beneficiarios directos de este crédito y sólo aparecen en acción en el momento en que fallece el beneficiario y hay que devolver el dinero prestado a la institución financiera, por lo que se pueden producir situaciones de reticencia a aceptar un contrato en el que no participaron desde un comienzo (a menos que la institución financiera haya pedido una firma de los herederos desde un principio). Y si la deuda es muy alta, lo más probable es que los herederos querrán que se remate la propiedad para pagar esta, pero las instituciones financieras tienen basadas su negocio en la devolución del préstamo sumando los intereses, no en hacerse de propiedades y tener que rematarlas para recuperar lo prestado. Otro tema importante de mencionar, es que las instituciones prestamistas deben evaluar correctamente el riesgo de este producto y deberán realizar las provisiones necesarias que exige el Banco Central de Chile y la Normativa vigente de Basilea a la que se acogen, cuando quede demostrado que la hipoteca ha ingresado a una situación especial de riesgo. Deberá realizar provisiones desde el momento que sepa que el valor del bien inmueble hipotecado puede ser menor que la deuda que posee con la entidad.

#### 4.3.6 ¿Cuáles son los requisitos?

##### Para el solicitante

Existen en el mundo diversas formas de nombrar en este tipo de créditos al solicitante y al beneficiario, que en el caso de España debe ser de edad igual o mayor a 65 años o que tengan un grado importante de invalidez física. Se pueden dar diferentes tipos de combinaciones. Primero que el solicitante y el beneficiario sean la misma persona cumpliendo alguno de los requisitos. Segundo, el solicitante y el beneficiario pueden ser distintos, pero ambos deben cumplir dichos requisitos y en tercer lugar que sean distintos el solicitante del beneficiario pero

que solo cumpla uno de ellos con alguno de los requisitos. Por lo tanto el solicitante debe ser el titular del bien raíz, tener una edad igual o superior a 65 años o tener un grado de invalidez severa, donde este puede nombrar como beneficiario a sí mismo o a otra persona.

### La Edad

La edad tanto del solicitante como del o los beneficiarios, debe quedar establecidos por Ley. Esta es de gran relevancia, donde siempre debe ser una persona física o jurídica, deben ser personas que igualen o superen la edad de jubilación. En España al igual que en Chile se estableció la edad de jubilación a los 65 años, así que esa debiese ser la edad de punto de partida de este crédito en nuestro país. El tema de la edad en que se puede tomar este crédito es un tema digno de debate en las cámaras legislativas de nuestro país ante una posible presentación de proyecto de ley en esta materia, debido, a que delimitar la edad a por ejemplo la edad de jubilación que existe en Chile de 65 años, puede evitar a que se pueda realizar una hipoteca inversa a una edad muy temprana o puede provocar el efecto contrario, que puede frenar una ayuda a personas que tienen pocas posibilidades de incrementar sus rentas y lo único que tienen es su bien raíz como garantía, con esto se ahoga una función social que puede tener el producto de Hipoteca Inversa. Incluso en el caso de enfermedades o discapacidades graves, limitar la edad puede significar un problema para la persona que lo necesita realmente, por esto para las personas en esa situación podría no haber límite de edad, que solo baste con ser dueño de una propiedad y dejar como garantía para obtener el crédito.

Por cómo es esta hipoteca, si el solicitante toma el crédito en la edad mas temprana que le permite la ley menor será el monto que se le dará mensualmente, esto se refleja en las tablas de esperanza de vida, los tipos de interés y la plusvalía que se espera del bien raíz que se dejará en garantía. Todo esto hace pensar que las personas que más se pueden favorecer con el producto de la Hipoteca Inversa son las personas sobre los 80 años y sobre todo si viven solas, ya que les llega todo el beneficio económico a ellos solos. La edad óptima para tomar este crédito es de 75 años, ya que es una edad en que sus necesidades empiezan a ser mayores, por lo que es óptimo contar con nuevos ingresos económicos, además sobre los 75 años el monto que recibirá será lo suficientemente alto para el resto de años que le quedan de vida al solicitante. En el caso que la propiedad esté nombre de dos personas y ellas dos quieran tomar el crédito inverso, lo que se hace en otros países es tomar la edad media entre los dos solicitantes para calcular el tiempo y la tasa que se les otorgará o si no se toma también en cuenta la edad del solicitante más joven de los dos, obviamente que el requisito mínimo es que los solicitantes tengan más de 65 años.

También las instituciones financieras que otorgan este crédito mundialmente, establecen una edad máxima para poder solicitar el crédito, ya que para la institución prestamista no es un buen negocio prestar ese gran monto con una esperanza de vida muy corta del solicitante, generalmente la edad máxima en la que se otorga este crédito es a los 90 años. En el caso que sean dos solicitantes y beneficiarios, si ambos tienen herederos distintos, son todos esos herederos los que deben hacerse cargo de la deuda una vez que los beneficiarios fallezcan.



## La Dependencia

Este es un tema de la Hipoteca Inversa que sólo se da en algunos países, como es el caso de España, con la Ley 41/2007 de reforma del mercado inmobiliario, que vale la pena mencionar, porque es una opción valorable para esos casos, esto se da por un tema social por el problema económico y familiar que genera un grado severo de dependencia física de un familiar. Se aplica ocupando como un apoyo económico usando como garantía la propiedad que está a nombre de la persona que sufre esta dependencia, con el fin de ayudar a los costos diarios que esta dependencia genera. Para esto el deudor en el caso que sea menor de 65 años se debe encontrar en un estado de dependencia severa para poder optar a este tipo de préstamo, según lo que la ley establezca como dependencia severa. La dependencia se puede entender como aquellas personas que tienen pérdidas de autonomía física o psíquica por lo que necesitan asistencia para poder realizar las labores diarias, para lo cual se debe clasificar los grados de dependencia y eso es materia a clasificar la futura ley, si se decide incluir la dependencia dentro de las razones para tomar la hipoteca inversa.

Un tema importante de tener en cuenta es que si se toma el crédito por situación de dependencia, esta no se tome a una edad demasiado baja, ya que esto puede acumular una gran cantidad de intereses que después los herederos no van a poder solventar, a menos que se tome con un seguro este crédito. Cada vez es mas frecuente que la causa de dependencia no es por una enfermedad, son en su mayoría algún tipo de accidente, que con la tecnología actual de la salud, tiene una esperanza de vida casi igual a una persona normal.

## Capacidad de contratación

Independiente a que se trate de una persona de mayor edad o alguien con algún grado importante de dependencia, puede ocurrir que la persona no está en sus condiciones óptimas para firmar este contrato, por lo que requeriría un tutor que lo guíe. La posible ley que regule la hipoteca inversa, deberá ser capaz de poder regular la evaluación que deben hacer las instituciones financieras sobre la capacidad intelectual y capacidad de discernimiento que deben tener las personas que contraten este nuevo producto.

## El deudor Hipotecario

La persona que va a ser la deudora hipotecaria, va a ser la que es la dueña del bien raíz con que la que se obtiene la hipoteca y es la que sirve de garantía para obtener el crédito hipotecario inverso. Por lo tanto será requisito excluyente que el bien raíz sea de la persona que está constituyendo la hipoteca. Por ejemplo en la Ley 41/2007 de España, no especifica que el solicitante del crédito debe ser propietario de la vivienda, solo dice que debe ser su residente habitual, da por hecho de que el solicitante del crédito habita en la propiedad porque es su dueño, cosa que no siempre es así.

### 4.3.7 ¿Cómo interactúa el matrimonio y la hipoteca inversa?

Según el sistema español, sólo podrá establecer hipoteca sobre sus bienes, lo que tengan libre disposición sobre los mismos. Actualmente las nuevas generaciones están decidiendo en menor medida casarse, las parejas que actualmente están en edad de optar al régimen de Hipoteca Inversa, están en su mayoría bajo el régimen del matrimonio, por esto, lo más común

es que la hipoteca se pida por los dos cónyuges y la duración de esta sea hasta la fecha en que fallezcan el último de ellos. En un comienzo, nada debería impedir que la hipoteca inversa se pudiese entregar a favor de uno de los cónyuges, sobre todo cuando puede pasar que solo uno de ellos cumple primero la edad de 65 años, que es la edad que se necesita para pedir este producto. Para esto se deberá contar con la autorización conjunta de los dos participantes del matrimonio cuando se constituye la hipoteca. Este consentimiento, pudiera ser expresado, de forma escrita por uno de los dos cónyuges o por una autorización judicial. Estos bienes inmuebles deberán estar libres de cualquier prohibición legal.

En el caso de que los dos cónyuges hayan cumplido los 65 años de edad, los dos serán los solicitantes ya que ambos firmarán el crédito hipotecario solidariamente, los dos son dueños de el bien raíz en el que viven y los dos quieren tener ingresos del préstamo realizado, sobretodo que debe mantenerse en el uso y propiedad del bien raíz hasta que fallezca el último de los cónyuges. Pero también podría ser que como uno de ellos va a ser el que lo solicitó y el otro va a ser su beneficiado, ya que por ejemplo la Ley en España siempre habla de un solo solicitante, mientras entre otras cosas, el momento en que se venza la deuda va a ser la fecha del fallecimiento del último de los cónyuges que superviva, de otra forma, el usufructo legal del cónyuge viudo, esto no dejaría la enajenación del Bien Raíz. Da igual cual sea el régimen económico del matrimonio, en España el art.1321 del CC, obliga a que los dos cónyuges den su visto bueno, cuando se habla de tratos sobre la vivienda habitual de ambos, entre los que están la hipoteca, por la opción latente que existe de hacer una ejecución rápida que llevaría a su venta.

Otro caso es que los dos cónyuges son solicitantes, o solicitante y beneficiario, ahora bien el hecho puede llegar con el fallecimiento de uno de los dos, una vez que se estableció la hipoteca Inversa. Si fallece uno de los dos, el segundo va a recibir el beneficio de la hipoteca inversa hasta su fallecimiento o hasta que expire el monto del capital, pero serán dueños del 50% de la vivienda sus herederos, pero el uso y goce lo mantendrá el cónyuge que sobrevive. Pero la institución financiera, puede pedir que se le comunique esto y tiene el derecho a oponerse a que se divida la herencia, hasta que se le pague su parte primero, esto debido a que la parte solicitada por los herederos puede quedar obsoleta exigiendo primero los derechos del acreedor. Pero hasta que no fallezca el último de los cónyuges no se puede pedir el pago de la deuda. De igual forma, puede ser que la herencia dejada por cada uno, no coincidan con los herederos y eso puede traer varios problemas. Lo que hay que saber es que deben responder primero los herederos del solicitante y que los bienes heredados no son comunes, va a ser mejor dejar al segundo conviviente de beneficiario y no como solicitante. Otro camino es dejar al propietario que tiene menor patrimonio como deudor y el de mayor patrimonio como beneficiario. Pero la Institución financiera exigirá la firma como solicitante a todos los propietarios de la vivienda.

Otra opción es que solo uno de los cónyuges es solicitante del crédito, pero se sabe que una de las características de esta hipoteca, es que no se termina hasta que fallece el solicitante de este o el último de sus beneficiarios. Podría ocurrir entonces que si uno de los dos cónyuges es el titular único del bien raíz, debido por ejemplo a que se casó con separación de bienes, con esto podrá tener Hipoteca Inversa sin que tenga que estar de acuerdo el otro cónyuge, eso ocurre en España, pero debe estar de acuerdo el proceder en Chile, pero esa resolución tiene un problema, ya que si no se deja al otro cónyuge como beneficiario, al fallecimiento del titular del crédito, desencadenaría en que se terminaría el beneficio del crédito hipotecario, por esto es

necesario el visto bueno de los dos en todos los casos, independiente a que uno solo sea el propietario titular.

En el caso de que uno de los cónyuges sea menor de 65 años, puede darse la posibilidad que uno de los miembros de la pareja no tenga la edad que se pide, en ese caso en España se aplica un periodo de suspensión esperando a que alcance la edad requerida, esto último se contrapone con lo que indica la ley, donde indica tácitamente que el beneficiario debe haber cumplido los 65 años, donde dice que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar deben ser personas de edad igual o superior a los 65 años, también la ley en España indica que ni el cónyuge menor de 65 años no podrá ser ni solicitante, ni beneficiario, por lo que las personas que quieran contratar este producto deben esperar a que la edad de los dos sea igual o mayor a 65 años, ya que si no, puede tener varios problemas económicos para el cónyuge que sea menor de esta edad.

Con esta figura de menor de 65 años, no se podrá realizar la hipoteca, no podrá recibir las rentas como solicitante, ni tampoco como beneficiario al momento de la muerte del deudor, si se da esa situación, se pagará la deuda contra el bien raíz que es el 50% de suya. Por lo que si el matrimonio es con régimen de sociedad conyugal con uno de los dos menores a 65 años, no conviene contratar el producto de Hipoteca Inversa. En caso que la pareja opte por separarse o también puede ser por la muerte del solicitante, pasará que estará con la mitad de la vivienda hipotecada, esta situación es muy difícil que las instituciones financieras la aprueben, ya que las fuerza a estas a bajar sustancialmente la garantía, puesto que se creía que ambos componentes de la pareja firman la hipoteca inversa de forma solidaria, con esto solo requeriría viviendas de alto valor, ya que tendría que ajustarse al 50%. Así la garantía baja para la institución financiera a uno de los componentes de la pareja durante el tiempo que dura el préstamo. Ahora bien, que pasa si la deuda no es pagada al fallecimiento del deudor, en esa situación, queda un cónyuge que puede responder con su mitad del bien raíz de un crédito del que no ha podido aun ocupar y puede pasar que a la venta de la vivienda forzada, suponga el desalojo de su vivienda actual.

La mayoría de las personas que dejan testamento, tratan de dejar muy bien posicionado al cónyuge que queda vivo, para que siga administrando los bienes que tenía mientras estaba vivo por sobre los hijos o el resto de los herederos. En el caso de una liquidación con régimen de matrimonio de Participación en los Gananciales, quedarse con el Bien Raíz que se asume como residencia habitual lo deja en no muy buena posición, ya que va a ser difícil que pueda obtener una hipoteca inversa sobre su propiedad, que más bien será la mitad de la vivienda, debido a que si no tiene el visto bueno de los otros herederos para poder hipotecar la otra mitad del bien raíz, en estas condiciones no va a tener ningún valor hipotecario, solo va a poder arrendar sin la autorización de los otros herederos, pero no vender.

Cuando fallece una de las personas del matrimonio, el cónyuge que queda con vida, queda generalmente como propietario del 50% del bien raíz y con esto necesita las firmas de los herederos para poder optar por el producto de hipoteca inversa, lo mismo ocurrirá con una propiedad que tenga un mayor de 65 años y que lo tiene en copropiedad con su hijo(a) menor de 65 años. Para el caso del matrimonio con separación de bienes es igual, el matrimonio se hace dueño de una vivienda como copropietarios y uno de los dos es menor de 65 años. Con todo este raciocinio, un solo solicitante podrá pedir al 100% la Hipoteca Inversa, con el consentimiento del cónyuge, en el régimen de participación en los gananciales. En cambio solo

se puede hipotecar el 50% en el caso de un matrimonio con separación de bienes, que comparten un bien raíz en copropiedad, en esta situación deben ser los dos propietarios. En estos casos se debe ver como se acomoda la ley a la realidad chilena.

Con esto nace la pregunta, ¿Que ocurre ante el caso de separación?, podría ser motivo de que venza el crédito hipotecario inverso si es que al deudor se le prohíbe por ejemplo el uso y el dominio del bien raíz, dejando con esto de ser morada habitual y la institución financiera podrá pedir el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario con todo lo que eso implica.

#### 4.3.8 Responsabilidades del solicitante

La diferencia mas importante con el crédito hipotecario tradicional, es que el deudor no tiene que devolver el préstamo más los intereses, lo único que debe cumplir es ser dueño de una propiedad, cumplir 65 años de edad, vivir en esa propiedad, pero no debe pagar el préstamo en vida, todo lo contrario, tiene que fallecer para que la institución financiera pueda pedir el pago de la deuda, por lo que eso hace pensar, quien es el que realmente debe preocuparse de pagar la deuda, los herederos. Lo más importante que debe cumplir la persona que pide este crédito hipotecario inverso, es no vender el bien raíz (a menos que le avise a la institución financiera y se acepte de mutuo acuerdo) o sacar el seguro de la propiedad y tiene que mantener en buen estado la propiedad. A diferencia de un crédito hipotecario tradicional, no se cuestiona la solvencia del deudor ni la capacidad de pago de este y esto es porque este producto es pionero en el sentido de que el peso de la garantía se basa únicamente en el valor del bien raíz. Justamente la dificultad para generar dinero, la poca solvencia económica y el deseo legítimo de generar más poder adquisitivo son las principales razones para pedir una Hipoteca Inversa.

#### 4.3.9 Los Herederos

Uno de los componentes más importantes de este producto, son los herederos, ya que aunque no son parte principal del negocio, finalmente ellos van a decidir, como se va a desencadenar finalmente el crédito hipotecario inverso. Ellos serán los que deben decidir entre pagar la deuda del propietario, ver si aceptan su herencia donde deberán pagar la hipoteca en ese caso o la otra opción sería no pagar el crédito y con eso la institución financiera debe rematar la propiedad, pagar su deuda y lo que queda, va para los herederos. De igual modo van a ser impulsados a pagar en primera instancia, es por esto que en una hipotética ley en Chile sobre este producto, se podría dar más importancia a los herederos en nuestro país. Por esto el testamento va a tener un rol muy importante en cómo va a ser el desenlace de la hipoteca y se pueden dar muchas combinaciones que pueden llevar a que no se logre pagar el préstamo o puede que el valor del testamento quede en cero.

#### Elección de los herederos

Este es un tema muy relevante, ya que ellos deben saber que se adquirió este producto, ya que puede ser que no conozcan la existencia de él y el estado de la deuda. Ellos van a ser contactados por la institución financiera cuando se ejecute el producto. Es completamente normal que la institución financiera pueda solicitar a su cliente que le presente a los herederos y que les dé sus datos para las notificaciones del producto, más aun, cuando se da por

terminado el crédito, los que mas van a necesitar saber la situación de la deuda, para que no hallan problemas con los pagos.

El tema de los herederos es muy importante, sobre todo considerando que en la actualidad las personas son más nómades que hace algunos años atrás y muchas veces los familiares no conocen las propiedades que tienen sus parientes. También hay que tener en cuenta que con el fenómeno migratorio que se ha vivido en los últimos años, ellos van a tener posibilidad de contratar este producto también. La importancia de los herederos también radica en que aunque no son parte en primera línea en el contrato, ni tampoco se necesita su visto bueno, para que se apruebe este, es recomendable que cuando se va a firmar la hipoteca, se les notifique a los herederos lo que se va a realizar y se tome en cuenta su opinión y puedan tener la facultad de decidir su participación o no en la contratación de este producto.

Los herederos solo existen cuando el dueño de la propiedad los elige y estos aceptan la herencia, el dueño puede dar el testamento o dar por anulado el testamento hasta el último de sus días. No por nada se trata de un tipo de contrato muy complicado en el que generalmente van a estar involucrados personas de la tercera edad, en la que seguramente van a necesitar orientación para tomar la mejor determinación. También en el momento de otorgamiento de la hipoteca, va a ser más fácil de comprender por herederos que participaron durante todo el proceso que los que no han sabido de todos los beneficios que tuvieron las personas que les otorgaron su herencia, si no lo han visto, pueden surgir disputas entre los herederos y los que le dieron el crédito, la institución financiera.

Recomendable sería especificar en el contrato, la mayor cantidad de datos posible de los herederos, para ser incorporados no como parte del contrato, sino, como dato adicional, por ejemplo en el momento de firmar el contrato debiesen ir los herederos o comprobar que se dieron por notificados de que se constituyó la hipoteca inversa, dar el visto bueno de que se entregaron sus datos personales, avisar a la persona que le otorgó la herencia si es que existe algún cambio de domicilio, afirmación del solicitante que está completamente consciente de lo que va a firmar, aceptación de los pagos que tienen que ver con lo que se debe.

Siempre debe quedar claro que los dos actores principales son el cliente y la institución financiera y que los herederos son testigos solamente de la operación, tienen un rol secundario, pero va a ser muy importante a la larga. Ellos no van a ser parte del contrato de la hipoteca inversa, pero una vez que fallezca el titular del crédito, van a pasar a estar en primera línea, van a ser los nuevos dueños de la vivienda hipotecada, por lo que deberían quedar referenciados en la escritura, para que la institución financiera pueda comunicarse con ellos ante hechos como los de reclamar la deuda o que venza el crédito.

Cuando el contratante de la Hipoteca ya ha efectuado el testamento, lo ideal sería que quedara por escrito los datos de los Herederos, por si existe cualquier necesidad de notificación, aunque debe quedar claro que el testamento es totalmente modificable y no es obligatorio nombrar herederos. En el caso de que no haya testamento, el contratante de la Hipoteca, podría dejar por escrito a las personas que él cree que podrían ser los posibles herederos. Esto es bueno para la institución financiera ya que el contratante no va a estar vivo como para indicar como se va a repartir su herencia. En el caso de que el testamento se haya hecho, fuera de Chile, se deberá determinar si es válido o no para nuestra legislación.

El periodo entre el fallecimiento y la aceptación de la herencia siempre es algo demoroso, cuando se designa al heredero, esto puede tener varios problemas si es que los elegidos son desconocidos, o no aceptan la herencia, o existe algún tipo de litigio, o es menor de edad o discapacitado o está ausente, no está en el momento que ocurre el fallecimiento. En España por ejemplo, solo se permite la designación de un administrador judicial si se cumplen los siguientes puntos: que no hubiese testamento del fallecido, que no hubieran parientes a quien suceder por ley y que la demanda fuese genérica a los posibles herederos del titular registral. Este desconocimiento que existe de las herencias por parte de la institución financiera hace pensar que esta entidad debería tener mayor conocimiento o quizás alguna opinión sobre las decisiones que toma el deudor sobre su herencia.

#### ¿Qué ocurre con los herederos, cuando fallece el deudor?

No es necesario que el heredero acepte la herencia. Lo primero que se pide al heredero es que pague la deuda, eso se debe realizar en el plazo que quedó estipulado en el contrato, con esto puede pasar que no todos los herederos estén de acuerdo con el pago a alguno de ellos antes de que se dividan los bienes de la herencia, con esto la posición del resto de los herederos se puede ver perjudicada por el pago de uno de ellos, que puede haber pagado más de lo que le correspondía, en fin, puede pasar una infinidad de situaciones en esta etapa, por ejemplo puede pasar también que se quiera hacer un pago parcial de la deuda, con esto el resto de la deuda podrá transformarse en un crédito hipotecario tradicional con la entidad financiera. Lo otro que puede ocurrir es que los herederos no quieran reembolsar la deuda, con eso la institución financiera se hace dueño del bien raíz y debe rematar y dar por pagada la deuda que contrajo el titular del crédito ya fallecido, en esta situación, los herederos serán solo nominativos ya que no se verán afectados con su patrimonio personal.

#### 4.3.10 Instituciones Financieras que otorgan el Crédito Hipotecario

La idea de esta posible legislación es que la Hipoteca Inversa sea ofrecida por instituciones financieras o aseguradoras, esto porque se debe evitar que cualquier tipo de entidad o financista poco serio, sean los que financien un crédito de este tipo o que la poca información pueda llevar al cliente a tomar decisiones erróneas, este es el mayor propósito de esta posible ley, la protección de los particulares que decidan tomar este crédito.

#### Instituciones Financieras como los Bancos.

Si tomamos como base la legislación española, en su Ley 41/2007 “las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial.” Esta parte de la ley debiese ser replicado en Chile, ya que sería mas transparente y sano para todos, tanto para los usuarios como para los acreedores, debido a que se refiere a que la institución prestamista debe ser una institución Financiera o de crédito, es decir Bancos, las instituciones oficiales de crédito, las cajas de Ahorro y las instituciones financieras de crédito, cualquier otro tipo de institución no podrán ofrecer estos créditos.

La idea de contar con esta ley no es con el espíritu de prohibir que otras entidades puedan ser prestamistas hipotecarios ni tampoco busca beneficiar a las instituciones financieras, más bien

busca proteger al consumidor y dejar las reglas lo más transparente posible. Hay que tomar en cuenta los países que ya cuentan con este crédito, para ver como lo han legislado, por ejemplo en USA (Reverse Mortgages) , las instituciones que lo ofrecen son un 90% público y un 10% privado, está todo normado con el HECM (Hipoteca de Conversión del Patrimonio de Vivienda), deja por escrito las condiciones de ambos lados, los montos que pueden recibir en función de la edad de estos, los montos de los bienes inmuebles que quedan en garantía en la hipoteca inversa. También da un tope a los costos del préstamo y garantiza que los instituciones financieras cumplan lo estipulado, por lo que garantiza el pago ante una eventual quiebra. Por ejemplo en Francia incorporaron le prêtviagerhypothécaire en su legislación, con eso dejaron por escrito que solo las instituciones financieras podrían ofrecer la hipoteca inversa. En España para poder mantener seguro y estable el sistema financiero del país, esto lo regula el Banco de España por ley, esto garantiza que ninguna persona o entidad financiera podrá operar como entidad crediticia sin tener la previa autorización y esté inscrita en los registros del Banco de España. En América del Sur como ya se trató en capítulos anteriores, a excepción de Perú que tiene este tipo de crédito y ha funcionado muy bien hasta ahora, el resto de los países aún no lo han puesto en marcha, sobre todo por un tema de un rechazo a que las instituciones financieras sigan obteniendo más lucros con nuevos negocios , pero si no tienen una ganancia las instituciones financieras, estas no se van a ver atraídas por participar de este negocio obviamente, es ahí donde es necesario una ley que regule de buena forma el tema y deje contenta a ambas partes, se hace indispensable para que exista la Hipoteca Inversa en nuestro país.

Las Instituciones financieras deben tener en cuenta, que como cualquier tipo de crédito, existe el mecanismo de subrogación del financista, esta opción se irá desarrollando a medida que vaya avanzando el tema de la hipoteca inversa y va a ser un punto importante para este tipo de crédito. En este caso en particular de este crédito, se puede negociar, el tipo de interés o la ampliación del monto prestado, pero no se puede negociar la extensión del plazo por razones obvias.

### Compañías de Seguro

Para estas entidades, en caso de existir una ley en nuestro país que permita que ellas también puedan otorgar este tipo de crédito deberán ser reguladas adecuadamente y definir un ente fiscalizador , ya que por un lado estas instituciones actualmente están autorizadas para otorgar el crédito hipotecario tradicional, pero también puede resultar riesgoso que estas entidades puedan ofrecer este tipo de crédito, ya que actualmente estas empresas poseen productos parecidos a este, como por ejemplo la vivienda pensión, donde la empresa aseguradora, entrega pensiones periódicas a su cliente teniendo la empresa de seguros en propiedad su bien raíz, además las Aseguradoras están asociadas a otro seguro que se puede optar con la hipoteca inversa, que es el seguro que cubre a las instituciones prestamistas de este crédito, en que les van a pagar los clientes que lo adquieran.

Hay que definir bien en la ley de nuestro país, si las empresas aseguradoras, podrán subrogarse, como lo hacen las instituciones financieras o no, porque por ejemplo en España las empresas aseguradoras no pueden subrogarse, lo que hace que no corran por igual ambos tipos de entidades. Lo que si debe quedar claro, es que estas instituciones deben cumplir con los mismos requisitos que se le exigen a las instituciones financieras, como son el régimen de

transparencia en las Hipotecas inversas, como entregar al cliente información muy clara consistente al producto, se debe prestar el servicio de asesoría independiente.

Otro aspecto a considerar, es que se debe exigir que el deudor adquiera un seguro contra daños de la vivienda, debido a que debe ser tasada y asegurada para que pueda quedar en garantía de la institución acreedora con lo cual estarán protegidos las dos partes del contrato, por un lado la institución prestamista basa su garantía en el bien raíz y por otro lado el deudor queda más tranquilo debido a que por edad sería una situación muy difícil en el caso de que perdiera el bien raíz y siga la deuda vigente.

El monto asegurado debe coincidir con el monto de la tasación (considerado solo lo construido, no el terreno). En el caso de siniestro la protección deberá cubrir el monto equivalente a la deuda vigente al momento de ocurrir el evento y la parte ya pagada por el asegurado le corresponde que sea pagada a él.

El deudor debe estar atento cuando se firma el contrato con la entidad financiera, para que en caso de siniestro el beneficiario del dinero sea el deudor y no el prestatario, ya que hay instituciones financieras en otros países que indican en las cláusulas de los contratos que en caso de siniestro los beneficiados con el monto asegurado son ellos con el pago de la deuda vigente y si queda algo de capital se le otorga al cliente, eso se debe discutir en la ley que se pretende establecer en Chile en algún momento. Por otro lado, el deudor tiene la obligación por contrato de mantener en muy buen estado el bien raíz, la ley debe proteger a la institución financiera si es que por descuido del deudor, no se mantiene de buena forma el bien inmueble y debido a esto el bien hipotecado pierde valor con el tiempo y la propiedad si es rematada, no cubre con el valor la deuda, esta diferencia se debe complementar con un seguro contratado por el deudor si es que la ley lo exigiese así.

#### La tasación del Bien Inmueble

Al igual que un crédito hipotecario tradicional, al momento de solicitar el crédito, el deudor debe pagar una tasación a la institución financiera que tiene un staff especializado en tasaciones, que debe ser incorporada en el contrato original y debe ser aceptado por ambas partes. Se debe tener presente que la figura de la tasación en este tipo de créditos es particularmente muy trascendental, ya que el cierre del contrato va a depender directamente del valor determinado en la tasación del inmueble. Se debe dejar en claro que el valor de tasación que se ocupa en Chile para los créditos hipotecarios tradicionales, es el valor comercial que tiene el inmueble en el momento en que se envía a tasar, independiente si en ese momento se vive un periodo de alza o de baja en el mercado, ya que no pueden haber especulaciones de valores futuros.

Es importante considerar al igual que en USA, un seguro obligatorio para tomar este crédito, donde se asegura a la institución financiera como a los futuros herederos que si el valor de la vivienda no cubre la totalidad del monto de la deuda al momento de fallecer el deudor, este cubra la diferencia y con esto todos quedan protegidos de que el bien raíz servirá de todas formas para otorgar el crédito de hipoteca inversa. Es recomendable establecer en la nueva ley que exista un ente regulador de las empresas tasadoras, para que exista un mayor control y tranquilidad por parte de los usuarios del crédito de que estas empresas no están relacionadas con las instituciones financieras y que son entes completamente imparciales. La tasación



adquiere una importancia muy relevante en este tipo de créditos, ya que en caso de remate la postura se definirá por este valor, también el valor del préstamo no puede exceder a cierto porcentaje del valor en que se tasó la vivienda. Dicho valor va a definir el monto del crédito, este punto es distinto en el crédito hipotecario tradicional, donde va a depender de la capacidad de pago del cliente, el monto del crédito que le puedan prestar y lo garantizará con hipoteca. Hay que tener en consideración, que la tasación aparte de otorgar un valor de mercado, va a determinar si la institución financiera le interesa según ese valor y el sector donde esté ubicada seguir con el negocio adelante o no, ya que puede que no interese a la institución financiera como garantía por la baja probabilidad de reventa posterior, esto segmenta a que las instituciones financieras van a aceptar generalmente viviendas que estén situadas en ciudades o lugares consolidados, que tengan un valor medio-alto, para después poder liquidar la garantía sin mayores problemas.

El valor que entregue la tasación también va a servir para saber a ambas partes, al cliente y la institución financiera, si es que la vivienda cumple con el requisito para ambos lados con que sea beneficioso, ya que el cliente busca que la vivienda al ser utilizada con la hipoteca inversa, le entregue una cierta mensualidad que le permita vivir los años que le quedan de vida de forma tranquila y a la institución financiera tener una vivienda hipotecada a su favor, que le sea atractiva según su valor y sea rentable y tenga buenas expectativas en un eventual remate, ya que estas propiedades tienen altas probabilidades de terminar siendo un método de pago para la deuda final.

En Chile las instituciones financieras actualmente prestan el 80% del valor de tasación, aunque el porcentaje lo va a definir cada institución financiera dependiendo del cliente y del riesgo que quiera asumir según el momento financiero del país y del mundo que esté en el momento en que se esté tramitando el crédito, puede ser desde un 100% hasta un 70% en nuestro país, ese ha sido el rango de los últimos años.

Hay otros temas que influyen en el monto final que recibirá el deudor mensualmente, como son los intereses pactados, los impuestos, comisiones, seguros, gastos operacionales, que van a ser más fuertes principalmente en la primera cuota, quizás todos estos puntos confluyan en que el monto que esperaba el deudor mensual no sea tal, por eso es importante que la operación sea beneficiosa para ambas partes, lo ideal es que el valor del crédito pactado sea lo más parecido posible al monto tasado y al monto de venta final del inmueble, también pensando en los herederos, que mientras queden con menos deuda, incluso con saldo a su favor será mejor. Un tema que es muy factible que pueda ocurrir, es que el deudor quiera retasar el inmueble, en algún momento en que esté en alza el valor de las viviendas, al ser tasado en un mayor valor podrá tener un aumento en su renta mensual, al aumentar el límite del crédito, esto se debe evaluar, ya que quizás no es tan factible querer retasar cada vez que exista un cambio en el mercado inmobiliario, ya que así como podría querer retasar el deudor en un momento de alza, la institución financiera podría querer retasar en un momento de baja, donde incluso la institución financiera podría llegar a pedir al deudor que debe dejar una garantía adicional para seguir con el crédito, lo que podría llevar a muchos conflictos entre ambas partes, por eso es importante que queden reguladas las retasaciones para ambos lados.

#### 4.3.11. Formas de entregar el Crédito Hipotecario Inverso

Puede existir una cantidad enorme de formas de entregar el crédito hipotecario inverso, esta libertad deja entonces a las dos partes en condiciones de pactar la mejor forma de entrega que necesite el cliente y la institución financiera esté dispuesta a hacer y llegar al mejor acuerdo que les sirva a ambos. Pero hay que tener presente que la finalidad de este crédito es entregar dinero al cliente hasta que se produzca su muerte, para mejorar sus ingresos que tenía antes del crédito, por lo que la fórmula definida debe procurar en que no se mal utilicen esos recursos provenientes del patrimonio en el principio del tiempo pactado. La forma entrega pactada del crédito tiene que tener en cuenta temas como lo que gana actualmente y lo que supuestamente ganará en el futuro, su edad, cuanto se calcula que podría vivir y con estas variables se debe llegar a la mejor fórmula de entrega de este crédito. Lo que se pretende es que la forma de entrega tiene que garantizar que el deudor cuente con un ingreso mayor hasta una avanzada edad donde los gastos se van incrementando debido a la mayor dependencia, donde va a necesitar muchos cuidados, donde ya se va a haber gastado gran cantidad de sus recursos provenientes de su casa que dejó en garantía y que no tenga otra forma de obtener dinero, es por estos motivos por lo que es muy importante la figura del asesor financiero, que oriente de la mejor forma al cliente, esto debe quedar por escrito en el contrato, donde se debió haber dejado expresamente la forma, el cuanto y la duración de estos montos periódicos y también individualizar al solicitante y a los beneficiarios. Se puede diferenciar los distintos tipos de hipoteca inversa, según la modalidad de entrega del capital, ya que puede ser por un tiempo determinado, puede ser vitalicio o podría ser entregando el valor completo una sola vez.

##### Entrega única

Esto significa que se entrega el total del crédito en un solo acto de disposición, pero tiene el riesgo de administración del capital, en manos de una persona de edad avanzada, que si no es bien asesorada, puede mal gastar el capital y no tener la liquidez necesaria para todos los años que le resta vivir.

##### Entrega con un periodo estipulado

Esta opción se toma principalmente, cuando el cliente prefiere obtener una renta temporal, en un plazo determinado que generalmente va en un rango entre 10 a 20 años, este tipo de crédito se tienen que tener en cuenta la edad del solicitante, el tipo de interés que se le aplicará a esta renta. Estas rentas pueden tener una revalorización anual asociado al IPC o asociado a algún porcentaje de aumento preestablecido anual, para que no se desvalorice lo recibido con el aumento de precios anual que exista. Los clientes, tienen la facultad de pedir que se suspendan o que se modifique, lo que podrá dar pie a la institución financiera a un porcentaje por modificar las condiciones iniciales. Pasado un tiempo desde que ocurre la suspensión, se retomará, donde se tendrá que efectuar un nuevo cálculo en función del tiempo que le quede por obtener dicha renta. En el caso de que el deudor y el último beneficiario fallezcan antes de que se cumpla el plazo preestablecido, el crédito se dará por terminado, por lo tanto la institución, podrá pedir el pago de la deuda. Esta deuda será todo lo que se le otorgó al cliente mas los intereses calculado hasta ese momento. Pero esta situación no es problemática, el tema es que pasa cuando se acaba el tiempo contratado y el cliente sigue viviendo, en los que ya no va a poder recibir ninguna mensualidad, para poder solventar los

gastos de su vejez, que se van generalmente incrementando con el tiempo. Un camino sería que la institución financiera prorrogue el pago de la deuda hasta el fallecimiento del deudor, pero eso no resuelve mucho la situación del deudor, porque seguramente no va a tener otros ingresos para poder subsistir. Lo que se suele y sugiere hacer en estos casos es la contratación de un seguro de rentas vitalicias desde un principio, que asegure que el titular del crédito va a poder cobrar de por vida su renta independiente a que expire el plazo contratado del crédito inicialmente. El problema mayor que puede existir con esta contratación del seguro, es el alto valor de la mensualidad de este, lo que disminuirá el monto mensual otorgado, por lo que debe ser tratado con el asesor financiero. Este tema es algo que se debe discutir en la ley, ya que podría declararse obligatorio contratar este seguro, para no quedar la persona en ningún momento descubierto de un pago a su favor mensual.

Lo otro que se puede pactar, es que en la época en que esté pasando un buen momento la economía y que esté subiendo el valor de las propiedades, sería poder revalorizar la garantía, pero no se ve muy factible esto, ya que en periodo en que se ven devaluadas las propiedades tendría que darse el mismo ejercicio y el deudor sería el perjudicado.

#### Entregas de forma Vitalicia

Estas consisten en que la institución financiera entregará al cliente una renta una vez al año, semestral, trimestral o una vez al mes o en los criterios de periodicidad en que ambas partes se pongan de acuerdo, esto dura hasta que el deudor y beneficiario fallezcan. Esta forma de disposición es riesgosa para la institución financiera, ya que si se alarga la vida del deudor más de lo que se tenía calculado o más del promedio, el valor de la vivienda podría no cubrir el monto total que se le ha entregado, ante esta eventualidad las instituciones financieras podrían contar con un tipo de seguro que los protegerá.

Lo que se hace habitualmente es destinar una parte al pago de un seguro de renta vitalicia, que si fallecen los asegurados, se puede recuperar una parte. También se puede pactar una situación mixta, en la que se tenga por unos años rentas tradicionales y en el resto de los años rentas vitalicias. El riesgo también es importante para el cliente, ya que va a percibir una renta menor de la que podría haber percibido, pero el deudor queda con la tranquilidad de recibir hasta el último día de su vida una renta.

#### 4.3.12 ¿Cómo son los intereses en la Hipoteca Inversa?

Para el pago de los intereses, existen diversas formas, si vemos la ley española, se acumulan los intereses hasta el final, en el vencimiento del préstamo. Esta forma parece ser la más conveniente para el cliente, ya que no tiene que pagar intereses mientras esté vivo. Pero en Inglaterra hay varios tipos de hipotecas inversas según el tipo de interés que tiene, incluso hay una donde el deudor debe pagar mes a mes los intereses y se devuelve el capital cuando fallece o con la venta del inmueble, esta modalidad favorece a los herederos. Lo que se da en la mayoría de los casos es que el tipo de interés lo da la institución financiera y no siempre lo puede elegir el cliente.

### Interés fijo.

Este tipo de interés, al igual que un crédito hipotecario normal, se mantiene constante a lo largo de todo el periodo del crédito, con eso el deudor puede saber con certeza cuanto es el interés que deberá pagar, dependiendo de los años en que se pacte el préstamo. Esto dará seguridad a ambas partes, ya que si los intereses del mercado suben, estos se mantendrán siempre fijos y lo mismo si es que bajan, siempre se mantendrá en una línea. Un tema importante, es que a diferencia de la hipoteca tradicional, el acreedor puede ir reinvertiendo las cantidades que se le van pagando, pero la hipoteca inversa, tiene una amortización negativa, por lo que solo podrá reinvertir cuando fallezca el deudor. Algo positivo que tiene que el interés sea fijo, es que los cálculos para todos los involucrados son mucho más sencillos.

### Interés variable.

Este tipo de interés va cambiando así como lo indica su nombre, según la variación de tasas del mercado, con lo que dificulta conocer un costo de financiamiento que va a haber al final del crédito, pero si tiene la ventaja de tomar en consideración si es que hay una baja en las tasas del mercado y la desventaja en caso de un alza en el mercado y puede subir por encima de lo que imaginaba el deudor y que el precio final de la deuda sea superior al valor del inmueble, ese es el riesgo que se corre con este tipo de interés.

### Interés variable limitado

Este tipo de interés es variable, pero se aplica un tope máximo y un mínimo desde el momento de la firma inicial, así ambas partes se protegen que los costos no se escapen demasiado de los montos esperados finalmente según las variaciones del mercado.

### Interés mixto

Otra opción sería la de interés de tipo mixto, en la que el interés de tipo fijo se establece por un tiempo limitado por ejemplo por tres años y después se sigue con un régimen variable que puede ser o no con tope hasta el fallecimiento del deudor, con esto se combinan las ventajas y desventajas de los dos tipos de interés involucrados.

### Interés de demora

Este tipo de interés ocurre cuando la institución financiera no paga la renta al deudor en el plazo estipulado, es una especie de indemnización por el no pago en la fecha estipulada en el contrato inicial, esta es una medida que puede quedar establecida en una futura ley en Chile, pensando en proteger los derechos del consumidor. Este interés generalmente en otros países es un interés fijo.

#### 4.3.13. Asesoría de la Hipoteca Inversa

El asesoramiento lo deberá hacer la institución financiera, que debe ser objetiva y ayudando siempre al cliente, analizando su capacidad financiera y mostrando de la forma más clara posible la diferencia de este producto, sobre el resto de los productos bancarios del mercado. Por ejemplo en España este servicio es obligatorio por la Ley de Transparencia de ese país, por lo que aquí en Chile también debería serlo, ya que se avanza cada vez más a que todo sea mucho más transparente. La institución financiera deberá ver cuánto cobra por este servicio o lo hace de forma gratuita. Esta asesoría debe también ofrecer otras alternativas al cliente, la que se acomode mejor a su situación, le debe indicar que la Hipoteca Inversa no es la única alternativa. Si es que el cliente elige por la Hipoteca Inversa, la asesoría tiene que ayudar a decidir, cual es la forma en que le conviene al cliente obtener el préstamo, que valla acorde a su edad, sus intereses que ha tenido para obtener este crédito. Se sugiere que para que sea aun más completo, pero siempre de forma imparcial y honesta, se debiera entregar un estudio de mercado, para que de forma transparente el cliente pueda saber cuáles son las instituciones financieras que ofrecen el producto. Un aspecto muy importante que se debe tratar es el aspecto judicial, ya que el cliente debe estar bien claro cuáles son las consecuencias judiciales que pueden tener él y sus herederos al contratar la hipoteca inversa, tanto las ventajas como las desventajas.

#### ¿Quiénes deben hacer la asesoría de la Hipoteca Inversa?

Son las diversas instituciones financieras, que ofrecen este producto, las que definen si hacen esta asesoría de forma gratuita o con un cobro asociado, dando las recomendaciones pertinentes al cliente. Habría que preguntarse, quien debería hacer esta asesoría dentro de la entidad financiera, cual debería ser la calificación del asesor. Una de las alternativas que podría ser, es que el asesor, podría tener un perfil mas de asistente social que un asesor financiero, por ejemplo en Estados Unidos se ha demostrado, lo difícil que ha sido la Hipoteca Inversa, sobre todo pensando en que va dirigida a los adultos mayores, que muchas veces son mucho mas vulnerables, en temas donde se debe tener conocimientos financieros por ejemplo, se tiene que evitar la interacción de otro tipo actores menos confiables, como son, brokers inmobiliarios, corredores de propiedades, que podrían querer aprovecharse de los montos aprobados en el crédito.

Debido a todo este tema de la vulnerabilidad de los adultos mayores, existen guías y documentos que sirven para explicar la hipoteca inversa, donde se indica los peligros que puede haber si no se entiende bien el producto, o que la publicidad del producto pueda tener componentes engañosos. Si tomamos como ejemplo el caso de Estados Unidos, el contrato está sujeto al visto bueno de un experto externo certificado, esto previo a que se pueda firmar el contrato, en este caso, la asesoría tiene un cobro asociado, que se suman al costo de la hipoteca. En esta asesoría se debe explicar las características del producto, cuáles son sus riesgos y presentar si existen otras alternativas para el adulto mayor.

Otra opción que se ofrece en USA es que se puede dar por terminado el producto, tres días después de haber firmado el contrato, donde lo debe hacer por escrito. En Inglaterra por ejemplo, decidieron realizar un código de ética sobre este tema, que consta de lo siguiente, que sean transparentes los costos, asistencia al cliente con un experto independiente de la

institución financiera y se establece un límite del monto prestado, siendo el máximo el valor de la tasación de la propiedad.

En España, en la ley 41/2007 decía que la asesoría independiente, debía realizarse con un defensor del cliente o con la forma en que lo detalle el ministerio de Hacienda. Esta figura del defensor del Cliente, se inicia como un servicio de reclamo de las instituciones financieras, que quiere solucionar cualquier tipo de inconveniente que ocurra entre el cliente y esta, antes de que ocurra un reclamo formal al Banco de España. Ahora bien, esta figura no reemplaza a la asesoría independiente que debe darse a los clientes. Para solucionar este tema, se dejó establecido en la Ley 41/2007, que las instituciones financieras que ofrezcan la Hipoteca Inversa deben otorgar el servicio de asesoría independiente a los que pidan este producto, donde se debe tener en consideración la situación financiera del solicitante y los posibles riesgos económicos de lo que significa optar por la Hipoteca Inversa.

Un tema que es importante de considerar, es que la Hipoteca Inversa tiene gran participación de los futuros herederos, por lo que esta asesoría que se da al contratante debería incorporar a los herederos también, para que puedan conversar la decisión todos los involucrados en este negocio. En el caso de que la recomendación del asesor independiente, sea negativa, el Notario deberá comunicar al cliente, quien tendrá toda la facultad de seguir adelante, pero debe ser notificado, previa firma del contrato, lo que sí, esta notificación por escrito ante notario resguarda a la institución ante un intento de demanda futura de los herederos. El notario debe indicar todos los ítems que van asociados al producto, los seguros, los costos, las coberturas, también las consecuencias judiciales para el cliente como para los herederos.

#### Solicitante no entiende bien la Hipoteca Inversa

Un punto muy importante, es que el producto, no sea comprendido a cabalidad por el cliente, por ejemplo en Estados Unidos, este es uno de los puntos que mas preocupa y que debe ser considerado para una futura ley en nuestro país, esto se puede ver acrecentado, cuando el cliente se niega a consultar a sus herederos o familiares sobre la contratación de este producto. La Hipoteca Inversa se constituye sobre el bien que es de mayor valor del cliente en la última etapa de su vida y por las consecuencias que puede traer al resto de la familia, por lo menos la familia debería enterarse de que el adulto mayor está tomando esa decisión, pero la mayor parte de los adultos mayores no les gusta comentar su situación financiera con sus familiares y prefieren resolver ellos solos sus problemas. Esta falta de información y de consentimiento de los familiares puede llevar a que en caso de temas judiciales una vez que fallece el deudor y pasa a manos de los herederos la deuda, se puede argumentar y tratar de demostrar que el cliente no comprendió bien el producto y con esto evitar una deuda que supere el valor de la propiedad. Si existe algún tipo de discapacidad, enfermedad o edad muy avanzada del cliente son hechos que pueden demostrar de que el cliente puede haber firmado bajo presión o no con su 100% de capacidades sin medir la totalidad de los riesgos que asume al firmar.

Existe también otros riesgos asociados como son de que el cliente al tener un mayor poder adquisitivo con este producto, las instituciones financieras pueden tratar de tentar que invierta parte de su renta en otros productos financieros que muchas veces pueden resultar no muy beneficiosos y perder parte importante de su mensualidad, eso puede ocurrir por el bajo conocimiento financiero del cliente debido a su avanzada edad.

También en la nueva ley se debe tener en cuenta el tema de la publicidad del producto, donde se debe ser lo mas transparente posible y mostrar tanto los aspectos positivos como los negativos, por lo que es recomendable que la futura Ley proteja al más débil que es el consumidor o cliente. Por lo que lo ideal es llegar a un punto de equilibrio tanto en la parte legal como en la parte de la publicidad en los medios de comunicación.

El tema de la venta a domicilio de este producto, es algo que también se debe normar y que en otros países se ha prohibido ya que se considera que esta puede representar una invasión a la privacidad, ya que en esta modalidad no se está solicitando el producto. También es importante incorporar en la nueva Ley un periodo en que el cliente pueda pensar bien si se decide meter o no con el producto y donde pueda desistir del crédito en forma unilateral por un tiempo prudente y donde no le sea aplicable ningún tipo de multa.

#### 4.3.14. Análisis FODA

Análisis Interno	Análisis Externo
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
1- Posibilidad de incrementar la renta mensual 2- Posibilidad de disfrutar en vida la plusvalía del patrimonio 3- No depender de nadie más económicamente hasta el fallecimiento 4- Dejar a un cónyuge como beneficiario en caso de fallecimiento 5- Permite tener una mejor vejez en el sentido económico	1- Contratar un seguro que deje tranquilo a todas las partes involucradas 2- Se genera una nueva opción que antes no existía en nuestro país 3- Producto probado con éxito en otros países 4- Mejorar la calidad de vida de cada vez más adultos mayores que existen 5- Se exige una asesoría por parte de las instituciones financieras que lo otorgan
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
1- Pérdida del Patrimonio logrado durante la vida laboral, si es que los herederos lo deciden así. 2- El seguro disminuye el monto mensual que percibe el beneficiario 3- Mal uso de los fondos entregados al beneficiario 4- Solo sirve para un tipo de propiedades 5- Solo beneficia a una parte la población, que cumple con ciertos requisitos 6- Los Herederos ya no tendrían el mismo nivel de herencia que tenían antes	1- Que el Bien Raiz no alcance a pagar la deuda 2- Aprovechamiento político de este tema 3- Lucro excesivo por parte de las instituciones financieras 4- Mala presentación del tema en el congreso

Fuente: Elaboración Propia.

#### SINTESIS

En este capítulo se profundiza en la definición de la Hipoteca Inversa, cual es su real significado, quienes son sus potenciales beneficiados, cuales son las instituciones financieras y aseguradoras que podrían también verse beneficiadas con este nuevo producto, como actúa este producto en otros países, cuáles son sus particularidades, como actúan los diversos actores de este producto, el solicitante, los herederos, las instituciones, los tipos de intereses, las tasaciones de los bienes inmuebles que se dejan en garantía, las formas de pago del crédito, en fin muchas particularidades que hay que ahondar para poner en práctica este tipo de crédito en nuestro país, ya que es un producto complejo, que no es fácil de entender, pero si se legisla bien y se dan buenos parámetros a cada uno de sus actores, puede ser un gran aporte a la sociedad actual para obtener recursos que en la actualidad en nuestro país no existe una legislación que regule este producto y se hace urgente contar con mas herramientas para que los chilenos puedan tener más recursos económicos en su vejez.

## 5. CONCLUSIONES

1°.- Lo primero importante de indicar es que la Hipoteca Inversa, no es una solución a las bajas pensiones o a la desigualdad existente o a la baja cantidad de dinero que se reclama en forma popular que entregan las AFP. La Hipoteca Inversa es un producto más que existe hace muchos años en varios Países con sus defectos y virtudes como todo tipo de productos, pero que de aprobarse su uso en Chile, le podría beneficiar a muchas personas que cumplen las condiciones y les permitiría tener una mejor vejez en términos económicos de lo que podrían pasar ahora. Una gran ventaja que tiene por sobre otros instrumentos financieros parecidos, es que con la Hipoteca Inversa el cliente no deja de ser dueño de la propiedad y puede hacer uso de ella hasta el último día de su vida y al fallecer los herederos tienen varias opciones ya descritas para decidir qué hacer con la propiedad.

2°.- La edad en que se puede hacer uso de este producto, también es un tema que cada país debe resolver según su realidad, quizás en Chile, lo más probable es que se ajuste a la edad de jubilación del hombre y de la mujer de 65 y 60 años respectivamente, pero esa discusión tiene que darse donde se apruebe la Ley tomando todos los casos posibles y las experiencias que se han vivido con este producto en el extranjero.

3°.- Este producto se puede evaluar tanto para gente mayor de edad como para gente que es dueña de una propiedad y queda con alguna discapacidad física de un grado mayor, esto también se puede discutir en la Ley y sería de gran ayuda para este tipo de personas, ahí habría que discutir qué tipo de discapacidades tendría que tener y en que grados.

4°.- Se debe determinar bien claro en la Ley, cuántos y quiénes serán los beneficiarios y que requisitos deben cumplir y si deben o no participar previo a la firma del cliente, dar su opinión , participar también en el contrato, firmar o dar algún tipo de consentimiento previo.

5°.- Es importante definir bien, quienes van a ser las instituciones financieras ( Bancos, Aseguradoras, AFP, Cajas de Compensación por ejemplo), que van a estar autorizadas para otorgar este producto y quien va a ser el ente que las regule, puede ser la Superintendencia de Bancos e instituciones financieras, ya que hay varios aspectos expuestos, en que se debe velar por una correcta forma de funcionar del producto en el cual se respeten los derechos de los consumidores y de las instituciones que otorguen la Hipoteca Inversa. Además se debe establecer bien el hecho de que son estas instituciones las que otorgan el llamado asesoramiento del producto al cliente y eso debe quedar bien normado ya que va a ser la misma institución la que otorgue esta asesoría y la idea es que sea de absoluta imparcialidad. O la opción que sea un ente totalmente independiente.

6°.- Un tema importante para la Hipoteca Inversa, es el tema de los herederos, pero en otros países no son parte del contrato, acá en Chile se debe definir si se va a seguir ese mismo modelo o quizás se puede innovar y se puede definir que si tengan que firmar en el contrato y estar de acuerdo con las condiciones. Los herederos deben elegir luego del fallecimiento del deudor por saldar la deuda, la continuidad del crédito o el remate del bien. Si se toma el procedimiento de otros países, lo primero es elegir quienes son los herederos y se les debe



notificar su participación en este producto. Se debe dejar establecido en la ley, un plazo máximo para decidir la aceptación de la Hipoteca Inversa.

7°.- Se deberá definir si la Hipoteca Inversa puede ser aplicada sólo sobre la vivienda principal o se puede incorporar más propiedades. Y que también pueda por ejemplo arrendar estas propiedades y no necesariamente tener que vivir en una de ellas, esto sería aun más beneficioso desde el punto de vista económico para el cliente.

8°.- El deudor tiene libre disponibilidad del monto que le otorga la institución financiera, esto se debe normar para evitar un mal uso y no se beneficie el titular sino que se beneficie un tercero, además puede establecerse como obligatorio el contrato de un seguro que garantice que el beneficio será vitalicio ya que si se hace solo por un periodo de tiempo, puede pasar que el beneficiario supere la esperanza de vida contemplada y se quede en una edad avanzada sin el aporte de la Hipoteca Inversa.

9°.- Para que la Hipoteca Inversa resulte un éxito y con beneficios para todas las partes, se tienen que seguir las reglas establecidas en la futura ley a cabalidad, donde las instituciones financieras se encuentren resguardadas y controladas y en todo momento existan las garantías suficientes para poder otorgar el préstamo sin problemas y que el cliente cuente con la información clara y precisa para suscribir el contrato. Para esto es importante recoger la experiencia de aquellos países que han desarrollado este producto hace muchos años.

10°.- Las Condiciones en Chile hasta antes del 18 de Octubre del 2019 estaban para que sea aprobado una nueva Ley que regule la implementación de la Hipoteca inversa, al igual como se aprobó en varios países del mundo, lo que ocurre es que se debe plantear de una mejor forma, con datos concretos y un momento político adecuado. Se debe analizar bien una nueva Ley y plantear de mejor manera este tema en el Congreso. Ahora con lo ocurrido recientemente en Octubre del 2019, primero se deben aprobar otros proyectos de Ley urgentes para el país que demanda mayor igualdad social y en un tiempo más debiese plantearse esta opción.

11°.- Se demostró con datos concretos de las diferentes encuestas y censos sobre el adulto mayor que el aumento de esta población va en alza en Chile, por lo que la Hipoteca Inversa es un producto que al igual que en otros países puede ayudar a tener un mejor pasar económico a un segmento de la población que cumpla con las condiciones para poder tener este producto.

12°.- Se estima, al igual que en los otros países donde existe la Hipoteca Inversa, que el monto a recibir mensual debiese a tender a ser de la misma magnitud de la que paga el usuario en un crédito hipotecario tradicional, eso se da si es que la tasa es de igual magnitud, pero va a depender de factores como los años que se solicite el crédito, si es que es vitalicio o no, si es que se toma con un seguro asociado, de la edad de la persona, del sexo de la persona, al igual que un crédito tradicional.

13°.- El potencial de gente que se podría ver beneficiado con este producto en Chile es de los 3.076.000 que son mayores de 60 años, el 81,3% es dueño de su vivienda por lo que 2.500.788 se podrían ver directamente beneficiados con el crédito Hipotecario Inverso, si es que deciden tomar este producto y si la vivienda cumple con los requisitos que pedirán las instituciones financieras que otorgarían este crédito.

## 6. **BIBLIOGRAFIA**

- La Hipoteca Inversa, de Hernán Álvarez Álvarez, Editorial Lex Nova, España.
- <http://www.elmundo.es/economia/ahorro-y-consumo/2018/12/26/5c226c6e21efa0f7138b476f.html>
- <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>
- [https://www.eldiario.es/consumoclaro/ahorrar\\_mejor/hipoteca-inversa-peligros-ventajas\\_0\\_617339149.html](https://www.eldiario.es/consumoclaro/ahorrar_mejor/hipoteca-inversa-peligros-ventajas_0_617339149.html)
- <http://laley.pe/not/4031/lo-que-debes-saber-sobre-el-proyecto-de-ley-de-la-hipoteca-inversa->
- Guía de acceso a la hipoteca inversa, segunda edición, Banco de España, Eurosistema
- Tesis Doctoral: Hipoteca Inversa de María Jesús Orts, Facultad de Derecho de Universidad de Salamanca.
- Presentación resultados Censo 2017, INE.
- Ley n° 30.741 Peruana, Hipoteca Inversa 28.03.18
- Ley 570, 2016 aprobada en Perú sobre Hipoteca Inversa.
- Artículo: La Hipoteca Revertida: Una Propuesta para mejorar de Mauricio Concha y Jorge Lladó, Revista Moneda / Estudio.
- Artículo: Análisis financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España de José Enrique Devesa-Carpio, Revista Innovar Journal.
- Artículo: Hipoteca Inversa para la Ciudad de México de Itzel Alamillo/ Carlos Serrano / Samuel Vasquez, BBVA research Flash México 9 de Enero del 2017.
- Tesis en Magister en finanzas Full Time: Alcances Sociales y Económicos de la Implementación de la Hipoteca Inversa en Chile de Jose Ignacio Donoso, Post Grado Economía y Negocios de la Universidad de Chile.
- Artículo: La Hipoteca Revertida, un estudio conceptual: La gran dicotomía, entre el sueño y la pesadilla de sus posibilidades en el mercado financiero, de Yamila M. Rodríguez (2015).
- Tesis: La Hipoteca Revertida ¿Es Factible y conveniente su aplicación para mejorar las pensiones en Chile? De José Luis Villarroel, Magister en Derecho del Trabajo y de la seguridad social de la Universidad de Chile (2017).
- Tesis: Oportunidad de Inversión Inmobiliaria en Viña del Mar de María Carolina Letelier, Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile (2014).
- Tesis: Hipoteca Revertida, Un producto para la tercera edad de Eliana Cisternas Araneda, MBA Magister en Gestión Empresarial de Universidad Técnica Federico Santa María, Ingeniería Comercial (2017).
- Memoria: El Futuro de la Hipoteca Inversa en Chile de María Ester Fuentes y Daniel Alejandro Moris, Departamento de Derecho de la Universidad de Chile (2014).
- Documentos de Trabajo (Numero 13/09): Potencialidad del Desarrollo de Hipotecas Inversas, El Caso de Chile de Javier Alonso/ María Lamuedra / David Tuesta, BBVA research Madrid 5 de Febrero del 2013.

- Encuesta CASEN 2015.
- <http://www.theclinic.cl/2014/02/18/torres-de-carlos-antunez-la-amenaza-del-gueto-vertical/>
- [https://www.sendasenior.com/economia\\_mayores/La-Renta-Vitalicia-y-la-Hipoteca-Inversa-plenamente-asentadas-en-Estados-Unidos-y-Europa\\_a20.html](https://www.sendasenior.com/economia_mayores/La-Renta-Vitalicia-y-la-Hipoteca-Inversa-plenamente-asentadas-en-Estados-Unidos-y-Europa_a20.html)
- <https://www.gruporetiro.com/>
- [https://es.wikipedia.org/wiki/Hipoteca\\_inversa](https://es.wikipedia.org/wiki/Hipoteca_inversa)
- Tesis: Vivienda-Pensión de Tomás Alcalde Herrera Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile (2000).
- Proyecto de Resolución n° 333-A, Cámara de Diputados , Valparaíso 2 de Julio 2015
- [https://www.camara.cl/trabajamos/pacuerdo\\_detalle.aspx?prmID=4083](https://www.camara.cl/trabajamos/pacuerdo_detalle.aspx?prmID=4083)
- [https://www.camara.cl/prensa/noticias\\_detalle.aspx?prmID=126709](https://www.camara.cl/prensa/noticias_detalle.aspx?prmID=126709)
- <http://blogs.cooperativa.cl/opinion/politica/20150708070744/hipoteca-revertida-un-camino-peligroso/>
- <http://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2015/07/09/la-fallida-iniciativa-de-la-hipoteca-revertida/>
- <http://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2015/07/08/la-polemica-hipoteca-de-los-viejos-y-la-precariedad-de-las-jubilaciones-en-chile/>
- <http://www.uchile.cl/noticias/113130/jubilados-y-la-hipoteca-de-sus-casas-solucion-a-las-bajas-pensiones>
- <https://corraltalciani.wordpress.com/2015/07/12/hipoteca-inversa/>
- Páginas web:
- [www.inp.cl](http://www.inp.cl)
- [www.safp.cl](http://www.safp.cl)
- [www.senama.cl](http://www.senama.cl)
- [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl)
- [www.aach.cl](http://www.aach.cl)
- [www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)
- [www.portaladulatomayor.com](http://www.portaladulatomayor.com)
- [www.ine.cl](http://www.ine.cl)
- [www.consejoreformaprevisional.cl/view/presentacion.asp](http://www.consejoreformaprevisional.cl/view/presentacion.asp)
- [www.suseso.cl](http://www.suseso.cl)
- [www.mintrab.gob.cl/](http://www.mintrab.gob.cl/)
- [www.oitchile.cl/](http://www.oitchile.cl/)
- [www.svs.cl/sitio/index.html](http://www.svs.cl/sitio/index.html)
- [www.finanzaparatodos.es](http://www.finanzaparatodos.es)
- Alamillo, I. (2017). 2.
- Arriagada, J. M. (2018). Sicólogo. (L. Tercera, Entrevistador)
- Cisternas. (2017). 26.
- Concha, M. (2018). 25.

- noticias. (s.f.). *www.uchile.cl*. Obtenido de <http://www.uchile.cl/noticias/113130/jubilados-y-la-hipoteca-de-sus-casas-solucion-a-las-bajas-pensiones>