



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La hipoteca inversa y su efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE

Abogado

AUTOR:

ELÍAS UCEDA, César Augusto ORCID: (0000-0002-1453-5765)

ASESOR:

LIMAS HUATUCO, David ORCID: (0000-0003-4776-2153)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA – PERÚ

2019

Dedicatoria

Gracias a Dios, a mi padre Sixto y a mi madre en el cielo por darme mucha fortaleza, y coraje para poder concluir esta meta, mi carrera de Derecho.

Agradecimiento

A nuestra Alma Mater Universidad César Vallejo por habernos albergado 6 largos años en sus aulas de aprendizaje y que nos permitió desarrollarnos académicamente para nuestra profesión. A los Docentes gracias por sus enseñanzas y por habernos soportado. Un saludo hasta el cielo para el Dr. Ever García un gran Docente y buen profesional que nos dejó un mes de junio del 2018. A los Docentes de esta Tesis, asimismo para mis asesores por su ayuda y guía.

Índice

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MÉTODO	13
2.1. Tipo y diseño de investigación	13
2.2. Operacionalización de variables	14
2.3. Población, muestra y muestreo	15
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	17
2.5. Procedimiento	17
2.6. Método de análisis de datos	18
2.7. Aspectos éticos	18
III. RESULTADOS	19
IV. DISCUSIÓN	28
V. CONCLUSIONES	29
VI. RECOMENDACIÓN	30
REFERENCIAS	31
ANEXOS	

RESUMEN

La presente tesis “La hipoteca inversa y su efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018”, tiene como **Objetivo**; analizar si la Ley tuvo el efecto esperado con los adultos mayores de 65 años de edad propietarios de predios. **El Método**; conformada por una población de personas adultas mayores hombres y mujeres del Distrito de Ate y se fijó como muestra a 30 propietarios de la Cooperativa 26 de mayo.

Resultados; una gran proporción de la población de adultos mayores tienen condición de dueños de la casa que residen y sus entradas económicas son escasas y afectan su calidad de vida. **La Discusión**; es que muchos de los hijos o futuros herederos de los adultos mayores no conocían la Ley de la hipoteca inversa, tampoco la Ley de la Persona Adulta Mayor y no consentirían la vinculación de sus padres con los entes financieros puesto que les quitarían sus predios. **Las Conclusiones**; determinar mi problema general, de qué manera la Hipoteca Inversa se relaciona con los adultos mayores en la Cooperativa 26 de Mayo en Ate, consideramos que si tiene relación, y a la vez causa efecto directo, porque la Ley 30741 solo sirve para los adultos mayores, además, los predios ubicados en la zona de la Cooperativa 26 de mayo en pleno centro de Ate, no cuentan con habilitación urbana y por lo tanto, no pueden acceder a obtener su título de propiedad y sin ello los entes financieros no pueden involucrarlos en la figura de la hipoteca inversa. Nuestra **Recomendación**; es que las autoridades ediles pongan más atención a la Ley de la Persona Adulta Mayor y al Plan de Desarrollo Integral sostenible del Distrito de Ate, y que el Ministerio de Vivienda por intermedio de Cofopri se concentre en las diferentes zonas de Ate para que obtengan su habilitación urbana y los propietarios logren su titularidad y de ser posible las personas de la tercera edad ingresen a esta figura de la hipoteca inversa, si sus futuros herederos quisieran desprenderse del patrimonio familiar.

Palabras clave: Hipoteca Inversa, Adultos Mayores, Marco Legal.

ABSTRACT

This thesis "The reverse mortgage and its effect with the elderly in Ate, year 2018", aims to; analyze whether the Law had the expected effect with adults over 65 years of age who own land. The method; conformed by a population of older adults men and women of the District of Ate and was set as a sample to 30 owners of the Cooperative May 26.

Results; A large proportion of the elderly population have the status of homeowners who live and their economic income is scarce and affects their quality of life. The Discussion; is that many of the children or future heirs of the elderly did not know the Law of the reverse mortgage, nor the Law of the Elderly and would not consent to their parents' relationship with the financial entities since they would take away their land. The conclusions; To determine my general problem, how the Reverse Mortgage is related to the elderly in the Cooperative 26 de Mayo in Ate, we consider that if it is related, and at the same time it causes direct effect, because Law 30741 only serves for the elderly, In addition, the properties located in the area of Cooperative 26 de Mayo in the center of Ate, do not have urban authorization and therefore, they cannot access to obtain their property title and without it the financial entities cannot involve them in the Reverse mortgage figure. Our Recommendation; it is that the municipal authorities pay more attention to the Law of the Elderly and the Sustainable Integral Development Plan of the District of Ate, and that the Ministry of Housing through Cofopri focus on the different areas of Ate so that they obtain their urban habilitation and the owners achieve their ownership and if possible the elderly enter this reverse mortgage figure, if their future heirs would like to part with family assets

Keywords: Reverse Mortgage, Older Adults, Legal Framework.

I. INTRODUCCIÓN

Según INEI, (Marzo, 2019). El Instituto Nacional de Estadística e Informática, en su Informe Técnico “Situación de la Población Adulto Mayor”, da como efecto que los cambios estadísticos ejercitados en actuales períodos, en la distribución por sexo y edad, la población está percibiendo cambios significativos. En este proceso de envejecimiento de la población peruana, aumenta el equilibrio de la población adulta mayor de 5,7% en el año 1950 a 10,4% en el año 2018, se discurre como adultas mayores a la población de 65 años, en correlación con el discernimiento acogido por las Naciones Unidas, eso significa que el envejecimiento del adulto mayor es rápido.

La característica principal es que, en Lima existen aproximadamente 864 mil inmuebles urbanos o predios, casas en la ciudad, que pertenecen a personas mayores de 65 años, según el abogado Verona, J. (septiembre, 2018)., en entrevista a un programa de TV y Radio, para analizar esta problemática es necesario mencionar sus causas y comenzaremos por el Proyecto de Ley que dio el Congreso de la Republica del Perú (febrero, 2018), encabezado por el congresista Salvador Heresi, Presidente de la Comisión de Justicia, Cecilia Chacón, Marisa Glave, Daniel Salaverry, Luis Galarreta Velarde, Ex Presidente del Congreso y Mario Mantilla Medina, Ex Primer Vicepresidente del Congreso, al exponer la creación de esta Ley de la Hipoteca Inversa que en coordinación con las siguientes entidades Banco Central de Reserva del Perú, Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y el Fondo Mi Vivienda S.A; no tomaron en cuenta según Lohmann (2017) el enunciado constitucional de nuestra Constitución Política del Perú artículo 2° inciso 16 consagra el derecho a la propiedad y a la herencia, y dentro del Título I se localiza el precepto incluido en el Capítulo I, titulado a manera de referente a los “Derechos fundamentales de la persona” por tanto el mencionado derecho a la herencia es indispensable a todo sujeto, eso quiere decir que no se le pueden recortar sus elementos sustantivos (p. 9) y el artículo 70° de la misma Constitución está la Inviolabilidad del derecho de propiedad, para Lohmann (2017) las bases sustantivas del derecho a la herencia está en el Código Civil que instituye la forma de ser del derecho hereditario, es decir, beneficiarios, alcances, esquemas, ejercicio, limitaciones, posibilidades, defensa, contenidos (p. 11); es el Libro IV Derecho de Sucesiones Art. 660 sobre la Sucesión en General y la masa hereditaria, ya que muchos sujetos pasivos de la sucesión no podrán disfrutar de la propiedad que es el derecho real fundamental que les corresponde por parte del sujeto activo de la sucesión, el

Libro V Derechos Reales Titulo III Hipoteca Art. 1097, y además modificaron el artículo 6° Ley N° 28971 que crea a Empresas Administradoras Hipotecarias.

El Abogado y Magister en Derecho, Pasco A. (abril, 2019). La Caducidad de la Hipoteca. “Análisis Civil de la Hipoteca Inversa y su Implicancia en su Calificación e Inscripción Registral”. Asevera, la hipoteca inversa es un instrumento de acceso al crédito que ha sido incorporada a nuestro sistema jurídico en el año 2018 mediante Ley N° 30741, que Regula la Hipoteca Inversa, siguiendo un ejemplo de países como España, México, Estados Unidos, Canadá, Australia, Francia, Suecia, entre otros. Lo que se busca con esta hipoteca, tal como ella fue concebida originalmente en la experiencia jurídica comparada, es que una persona mayor o en situación de dependencia (en adelante el “Propietario o Cliente”), pueda acceder a un préstamo dinerario (el cual le será entregado mediante un único desembolso o a través de prestaciones periódicas, dependiendo de lo que se haya pactado) que le sirva como complemento de su pensión de vida. Es la obligación del propietario de restituir la totalidad del préstamo recibido la que queda garantizada con la hipoteca inversa, con la particularidad de que esta únicamente podrá ser ejecutada luego de la muerte del Propietario y solo en caso de que sus herederos no hayan cumplido con devolver el dinero que este recibió en vida.

Es así como esta garantía, a diferencia de la hipoteca ordinaria (o “hipoteca convencional” o simplemente “hipoteca” me refiere, en adelante, aquella que se encuentra regulada en nuestro Código Civil art. 1097°), evita que el propietario a quien se le otorga el crédito se vea expuesto a la contingencia de perder su vivienda en caso de que no cumpla con restituir el dinero recibido dentro de cierto periodo de tiempo. Los requerimientos de eficacia en la hipoteca son: i) Que afecte el bien, el dueño o el autorizado para ese resultado conforme a Ley ii) Que asevere el desempeño de una obligación determinada o determinable iii) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble. Según el artículo 1101° La hipoteca desarrolla a todos los segmentos integrantes del bien hipotecado, a sus anexos, y al monto de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto. Y la extinción de la hipoteca según el artículo 1112°. i) Acaba por la extinción de la obligación que garantiza ii) Derogación, rescisión o resolución de dicha obligación iii) Renuncia escrita del acreedor iv) Destrucción total del inmueble v) Consolidación. La especialidad de la hipoteca inversa reside, por tanto, en que la entidad que otorga el préstamo (en adelante el “Banco”) no logrará reclamar el

retorno de la deuda depositada (que sería la suma de todas las sumas entregadas al propietario en el lapso de los años) tampoco ejecutar la garantía mientras dicho propietario se mantenga con vida. De este modo el propietario podrá gozar durante su vida de los beneficios tanto del crédito recibido como de su vivienda, y una vez que la muerte lo alcance el “problema” lo asumirán sus herederos, quienes podrán optar por: i) pagar la deuda, para así conservar la propiedad del inmueble heredado; o ii) permitir el remate del bien, escenario del cual se habrán librado de devolver el préstamo desembolsado a favor de su causante, pero perderán la propiedad del bien producto del remate de la hipoteca.

Algunas razones del calificativo “inversa”: Esta clase de garantía representa una maniobra contradictoria a lo que regularmente se concibe por “hipoteca” (la que encontramos regulada en el C.C). La hipoteca es concebida como “compra a plazos”, donde es el Propietario (tomador del crédito) quien realiza los desembolsos periódicos a favor del Banco hasta terminar de cancelar la totalidad del préstamo recibido en un primer momento. Así el Banco me presta el dinero para comprar una vivienda y poco a poco yo voy pagando ese préstamo hasta levantar el gravamen, con lo cual mi propiedad queda limpia, eliminándose así toda contingencia de perderla producto de un remate judicial. (...). Lo contradictorio, la hipoteca inversa funciona como una “venta de la casa”, en donde es el Banco el que va realizando los desembolsos periódicos (equivalentes a lo que vendría a ser el “precio de venta”) en favor del Propietario. Es decir, el Banco le otorga un préstamo equivalente al valor de la vivienda, el cual le es desembolsado en forma periódica (aunque también es factible que el desembolso se realice en una única armada), al modo de una renta mensual, y una vez que la muerte alcance al Propietario el Banco podrá cobrar a sus herederos la totalidad del préstamo desembolsado. Sin embargo, vale la pena aclarar que la hipoteca inversa no significa la venta del inmueble a favor del Banco. A diferencia de esta última, en la hipoteca inversa el Propietario mantiene en todo momento el derecho de propiedad sobre el inmueble, por lo que no existe ninguna posibilidad de que sea desalojado en caso de que no cumpla con devolver el préstamo.

La hipoteca inversa tiene una finalidad distinta a la ordinaria, pues mientras en aquella es el prestamista (Banco, en la mayoría de los casos) quien suministra el dinero (en disposiciones periódicas o en un único desembolso) a favor del Propietario, en esta última el Propietario es quien periódicamente realiza el pago a favor de su acreedor. Y de esta diferencia se desprende una consecuencia fundamental: una persona que no perciba ningún tipo de

ingresos podría constituir hipoteca inversa sobre el único inmueble de su propiedad, lo cual resulta inimaginable en una hipoteca ordinaria, en donde además de la constitución de la garantía, los acreedores (Bancos) exigen cierta solvencia económica de parte de su deudor, pues el negocio de ellos no es ejecutar hipotecas, sino obtener el reembolso efectivo de los préstamos con el pago del interés acordado (que es lo que representa su ganancia). (págs. 159-160-161-162).

En la Cooperativa 26 de Mayo del Distrito de Ate, los adultos mayores de 65 años, que viven en esta zona algunos conocen y otros no la figura de la hipoteca inversa, los hijos estaban en igual condición, los que sabían dieron a conocer que era imposible poder ingresar a este sistema de la hipoteca inversa ya que la Cooperativa no cuentan con habilitación urbana, eso quiere decir que no tienen título de propiedad, (son más de 100 años en posesión, ubicados en pleno corazón de Ate - Vitarte) no se encuentran registrados en la SUNARP por haber adquirido predios rústicos y el proceso es convertirlo en urbano, los entes crediticios no pueden tasar su predio sin antes estés formalmente registrado. Cuentan con agua, luz que son los servicios básicos y algunas calles pavimentadas pero los dirigentes no llegaron a concretar mediante el dialogo con las autoridades de turno para su formalización. la Municipalidad tiene que actuar e integrar esta problemática en su Plan de Desarrollo Integral sostenible del Distrito de Ate, tendría que intervenir de oficio en coordinación con algunas entidades del Estado, por ejemplo; la Municipalidad de Lima Metropolitana y en especial el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, por intermedio del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), respaldados con un Proyecto de Ley y que precise la figura de la habilitación urbana de oficio es decir que asuman los propios municipios esta responsabilidad. La solución de la presente, proporcionara a coadyuvar y resolver este problema de relevancia social y real, donde el Gobierno Central busque implementar Políticas Públicas para la formalización de la propiedad para que estén inscritos y saneados, en la medida presupuestaria los jubilados no perciban pensiones mínimas, apoyar a los adultos mayores y cuidar de su patrimonio familiar. Que nuestra investigación sirva de participación activa donde se incluyan, en primer lugar, los Poderes del Estado, Ejecutivo, Legislativo, Poder Judicial, gobiernos regionales, municipalidades y la participación ciudadana que sería un éxito y la clave de las Políticas Públicas, y por último que se derogue la Ley de la hipoteca inversa.

Trabajos Previos

Antecedentes Nacionales:

Según Rosario, J. y Guevara, M. (2018). Posibilidad de la Hipoteca Inversa en el Marco Constitucional y su Efecto en la Calidad de Vida del Adulto Mayor. (Tesis). El objetivo es establecer si en el marco constitucional peruano actual admitiría la regulación de la Hipoteca Inversa y como se podría relacionar e identificar con el Adulto Mayor. El método del actual estudio de investigación tipo Descriptiva y de análisis jurídico. Sus conclusiones son:

Primero. – La facultad de darles el poder a los adultos mayores que tienen calidad de propietarios de un bien inmueble pueden poner en peligro su propio bienestar debido a que muchas personas de avanzada edad, por la misma necesidad pueden terminar pidiendo un préstamo poniendo en riesgo su vivienda, ya que en su mayoría de personas adulto mayor, no cuenta con ingresos fijos y eso puede originar que no terminen de pagar sus deudas y que al final el banco les termine quitando su vivienda. Segundo.- Es importante señalar, que la herencia es un derecho que todo hijo tiene, el cual debido a ese tipo de préstamo pone en peligro los derechos que correspondería a los herederos.

Según Torres, E. (julio, 2017). Incorporación Normativa de la Hipoteca Inversa en el Sistema Peruano (Trabajo de Investigación para el Grado Académico Maestro en Derecho Empresarial) nos da a conocer lo siguiente: El objetivo fue trazar un proyecto de Ley en la realización de la hipoteca inversa en el Perú como agregación al sistema previsional peruano; el tipo de investigación fue de carácter interpretativo de enfoque cualitativo. En sus conclusiones señala que:

Según el estudio avanzado, la figura de la Hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico peruano, puede presentar ciertas deficiencias, debido a las posibilidades escasas que deja al adulto mayor al poner en garantía su vivienda, debido a que esto no compensaría con el valor real del bien inmueble con el préstamo que pueden sacar. Por lo que la Ley, más allá de favorecer al adulto mayor que por su misma necesidad y condición desea obtener un préstamo, puede perder su vivienda al no poder pagar.

Soriano, C. y Palacios, F. (2016). Hipoteca Inversa como un Derecho Real de Garantía en favor de las Personas Mayores de 65 años de edad. (Tesis para Título de Abogado). El objetivo general es constituir los conocimientos que verifican una proposición legislativa e incluirlo en el Código Civil Peruano la figura de la hipoteca inversa como un Derecho Real de garantía constituyendo la opción en los adultos mayores. Los objetivos secundarios es establecer cuál es el escenario socio económico en los adultos mayores de 65 años en el Perú. Estar al tanto en qué radican los derechos reales de garantía y como están reglamentados en

la legislación peruana. Verificar qué es la hipoteca inversa y como se está utilizando en la legislación comparada, la metodología del análisis jurídico, son las consecuencias del actual trabajo, para motivar y aportar información, asimismo ayudar a instaurar un suceso de todo lo que abarca el sistema previsional en el Perú, así como la HI, para el estudio de percepciones, variables o relación entre variables, además proponer como estudiar apropiadamente escenarios jurídicos ulteriores, que logren ser confrontados entre varios puntos de vista. (...). Sus conclusiones son:

La hipoteca inversa, ley que ha sido creado en favor del adulto mayor, tiene una serie de condiciones que establecen ciertos vacíos legales, ya que, la Ley al no estar regulada en el Perú, puede en un futuro ser una norma que determine los bienes de las personas mayores, atrayendo consigo que muchas de estas personas terminen perdiendo su único hogar y no poderles dejar ninguna herencia a sus herederos. Por lo que es importante, que el Estado evalué la norma antes de que sea regulada y determinar las condiciones que avalen los derechos de todo adulto mayor que en su condición solo esperan tener una calidad de vida digna.

Antecedentes Internacionales:

Según Castro M. y Gutierrez A. (2017), Implementación de la Hipoteca Inversa como Herramienta Legal de Acceso al Crédito que Propicie una Mejor Calidad de Vida a la PAM. (Tesis para el Grado de Licenciatura en Derecho). Su objetivo fue analizar el instituto jurídico de la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para garantizar y permitir el acceso al crédito de la PAM. La metodología, la investigación es cualitativo. Las conclusiones son las siguientes:

El objetivo de la hipoteca inversa, es que permite el acceso a créditos a personas de la tercera edad, que pueden calificar a un crédito con el hecho de poner en garantía su vivienda, esto favorece a muchas personas adultas mayores que se han visto afectadas por el abandono de sus hijos y familiares y que por la misma necesidad de no tener medios económicos para mantener una calidad de vida, este hecho jurídico les permite poder sostenerse y llevar una vida digna.

Según Orts, M. (junio, 2012). Con su titulo, Hipoteca Inversa. (Para su Tesis Doctoral). En Salamanca, España; El objetivo de la hipoteca inversa es la casa, un predio que admite conseguir fortuna en dos maneras: el dueño no requiere pagar un arrendamiento, no exige disminuir mes a mes parte de sus ingresos, lo que supone una mejoría económica semejante frente aquel que tras su jubilación requiere efectuar ese gasto, así mismo, utiliza la propiedad directamente y conseguir ingresos a través de su venta y/o negociación de un producto que haga efectivo el patrimonio, por ejemplo, la hipoteca inversa.

Primeramente, el objetivo esencial de la hipoteca inversa, el propósito es lograr una ayuda de carácter en renta única o renta periódica, temporal o vitalicia. El esfuerzo de muchos años de ahorro, serviría a través de esta hipoteca poder conseguir crédito sobre el valor de la vivienda, sin llegar a venderla.

Segundo, se plantearía el destino o el fin de este capital, porque el objetivo anhelado es conseguir una renta que ayude al interesado y alcanzar un nivel económico conforme a sus hábitos y necesidades, hasta el fin de sus días. La hipoteca inversa es una desamortización, y es lo inverso a una hipoteca ordinaria que se consigna al adquirir la vivienda. (...). Es un mecanismo que no solicita ningún tipo de esfuerzo, y puede agotar de contenido económico el patrimonio familiar, principalmente, si son personas de bajos recursos. El deudor limita a pactar la operación y a favorecerse de ella y los herederos deberán enfrentar en el futuro, la resolución final del préstamo. De algún modo los herederos participan de la financiación de los últimos años de sus antecesores y es que, con este mecanismo jurídico, se limita su herencia en el futuro”.

Para Montero, Z. (diciembre, 2014). Estudio de Viabilidad para la Implementación de la Hipoteca Inversa en Mar del Plata 2013/2014. (Tesis de Maestría). Los objetivos generales es demostrar la posibilidad de ejecución de la hipoteca inversa en Mar del Plata según las situaciones vigentes en el período 2013/2014. Investigar sobre las supuestas rentas a recibir por el ocupante de la hipoteca a valores locales de un inmueble. Indagar presencia de leyes que beneficien o imposibiliten la ejecución de esta herramienta financiera. Estar al tanto del veredicto de los receptores naturales del instrumento, los jubilados, ante la eventualidad de aumentar sus ingresos mensuales a través de este mecanismo. La metodología de trabajo se cataloga según otros criterios: Según su intención es aplicada, ya que se plantea exponer el inconveniente para orientar la toma de decisiones de interposición. Su alcance temporal es seccional o sincrónica porque el estudio de campo se desarrolla en el año 2013/ 2014. Fundamentando las fuentes, es mixta ya que se utilizan datos primarios y secundarios. Según el nivel de profundidad de discernimiento que se anhela lograr es explicativa, se investigarán las naturalezas las cuales las personas dispondrán si tomar o no la hipoteca inversa para mejorar sus ingresos. La investigación es de campo, porque sus terminaciones saldrán de la ejecución de la encuesta de elaboración propia, para quienes cumplan con las situaciones necesarias como solicitantes de la hipoteca inversa. Llegando a las siguientes conclusiones:

Ejecución de la hipoteca inversa en Mar de Plata, viable en su aspecto técnico y social y no en el ámbito legal, evidenciado por los análisis de las leyes argentinas que en su oportunidad se debieron respaldar las actividades relacionadas a la hipoteca inversa y consultada a los posibles beneficiarios de esta herramienta financiera. Los jubilados que integrarían esta figura de la hipoteca inversa será para mejorar su calidad de vida y porque sus ingresos no alcanzan.

Algunos adultos asientan su decisión en la inseguridad jurídica, desconfianza con los bancos y sobre todo poder dejarles la propiedad a sus hijos, son objeciones que los especialistas en

marketing de las entidades financieras no pueden ofrecer el producto. Infinidad de problemas para realizar la hipoteca inversa hoy en Argentina y en el ámbito local.

Teorías Relacionadas al Tema

La Hipoteca Inversa

Consumer Financial Protection Bureau (2017)

A través de la hipoteca inversa, la persona adulto mayor puede solicitar dinero prestado usando su casa como garantía para acceder a un crédito bancario, como lo haría con una hipoteca tradicional. A diferencia de una hipoteca tradicional, una hipoteca inversa se paga cuando los prestatarios ya no viven en la casa. Aunque no hará los pagos mensuales de la hipoteca, deberá continuar pagando los impuestos sobre la propiedad y el seguro de propiedad, y mantener su casa en buenas condiciones. Debido a que los intereses y las tarifas se agregan al saldo del préstamo cada mes, el saldo de su préstamo aumenta, no disminuye, con el tiempo. A medida que aumenta el saldo de su préstamo, el valor acumulado de su vivienda se reduce. (pág. 3).

El Gerontólogo español Herranz (2006), define que:

[...] la hipoteca inversa, viene siendo un negocio ordinariamente manifestado como la maniobra reversa a lo que regularmente se concibe por “hipoteca”. Es decir, la hipoteca se entiende como una “compra a plazos” de la vivienda, maniobra que se explicaría como “ir recibiendo a plazos el dinero que se conseguiría de la venta de la casa” consiguiendo seguir viviendo en ella hasta la muerte, instante donde el banco o alguna entidad financiera se queda con la misma. Verdaderamente la HI es un crédito con garantía de vivienda, es decir un negocio el cual un adulto mayor que tiene un inmueble recibe mensualmente una renta, determinada por varios componentes, y a la expiración del dueño los herederos realizarán el pago del préstamo, caso contrario la entidad procederá a ejecutar la garantía. (p. 3).

Consumer Financial Protection Bureau (2017), “una hipoteca inversa es un tipo especial de préstamo con garantía hipotecaria que se vende a propietarios de 62 años o más. El préstamo permite a estos propietarios acceder en efectivo un crédito a cambio de poner en garantía su vivienda. En una hipoteca inversa, el interés se agrega al saldo del préstamo cada mes y el saldo crece” (p. 4).

Para Herranz (2006), señala que:

La hipoteca inversa es un negocio, sus terminaciones podría ser en realidad una exhortación, no debemos entender que la hipoteca inversa es una solución para cualquier persona adulto mayor, tampoco que cualquier adulto mayor pueda realizar la hipoteca inversa. Las hipotecas inversas son, realmente como las no inversas mejor dicho un negocio, que puede tener ventajas para ambas partes, pero definitivamente no se realiza de manera generosa, si la intención de obtener beneficio económico. (p. 10).

(...) Las posibilidades de una hipoteca inversa están en relación al valor de la casa, para celebrar el contrato es necesario ser propietario de la vivienda, sin embargo, es difícil poder creer que aquel que sea dueño de una casa pueda celebrar una hipoteca inversa, el valor de la vivienda es suficiente para que la entidad financiera le sea rentable la celebración de la hipoteca inversa. (p. 11).

Para Martínez (2012), en su artículo La Hipoteca Inversa. El patrimonio de la persona como fuente de renta ágil y eficaz al final de la vida. Licenciado en Derecho en la Universidad de Oviedo (España), afirma lo siguiente;

La hipoteca inversa en realidad es un préstamo hipotecario sobre la propiedad de un inmueble, libre de cargas y en el que se avala que las sumas proporcionadas no se van a cobrar hasta después de la muerte del dueño del inmueble, también conocido en inglés como reverse mortgage. La variante de este sistema contractual puede ser variada, así como la forma de llevarla a cabo. El contrato, no deja de ser un acuerdo de voluntades y las condiciones mientras no haya ilegalidades, pueden pactarse voluntariamente.

Ferluga (2018), ensayista y autor de documentales, Periodista y redactor de economía del diario El País, de Madrid, España, señala en su artículo lo siguiente:

La hipoteca inversa; ¿arreglo para la jubilación o quebradero de cabeza? Lleva más de una década oficialmente en el mercado global español, la hipoteca inversa permanece olvidada en la historia. Para el Consejo General del Notariado en el 2017 se constituyó en España 31 préstamos de este tipo, que consiste en hipotecar una vivienda en propiedad, a cambio el beneficiario recibirá una suma de dinero colocando su casa como garantía. Al fallecer la deuda tendrán que pagarla los herederos, ya que si no lo hacen, podrían perder la vivienda la cual quedó como garantía para que la entidad pudiera darle el crédito al adulto mayor.

How is a reverse mortgage different from a traditional mortgage? Traditional mortgages (2017), en la que señala que: Con una hipoteca tradicional, por lo general usted pide dinero prestado para pagar la casa en el momento de la compra y lo paga con el tiempo. Con cada pago, construye su capital y el saldo de su préstamo disminuye. (pág. 2).

El Adulto Mayor

Según Blouin, C. Tirado, E. y Mamani, F. (2018). Del texto virtual. La situación de la Población adulta mayor en el Perú: Camino a una nueva política. En su introducción nos da a conocer qué; existen más de 8.7 millones de personas mayores de 60 años en el año 2015 y un crecimiento del 10.4% en el año 2018 creciendo en un 3,593 054 de personas adulto mayor.

El Informe Técnico, Situación de la Población Adulto Mayor (setiembre, 2019). Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI se tiene como resultado que existe un 27.9% tiene como jefe de hogar a un adulto mayor, por lo que estadísticamente en la mayoría de familias existe una persona adulto mayor dueño de un bien inmueble.

Decreto Supremo aprueba el Reglamento de la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor (2018). Publicada el domingo 26 de agosto de 2018, tiene trascendencia nacional y cumple una serie de articulación intergubernamental e intersectorial, cuyo objetivo es desplegar y precisar la aplicación de la Ley en correlación con la Constitución Política del Perú, la DUDH, pactos y convenios internacionales que respaldan los derechos del adulto mayor.

En el texto los Conceptos fundamentales II del Derecho de Sucesiones de su autor Lohmann (2017) nos da a conocer los derechos de la persona, los derechos personalísimos y los derechos expectativos en forma sucinta:

Según el artículo 5 C.C., el derecho a la vida, a la integridad física, a la libertad, al honor y demás inherentes a la persona humana (entre ellos, también citados en el Código Civil, los derechos a la intimidad, voz e imagen y nombre), son irrenunciables y no pueden ser objeto de cesión. Sin embargo, el derecho a la integridad física tiene un tratamiento singular. (p. 53). Entre otros derechos más que protegen al adulto mayor ante cualquier violación de sus derechos.

Formulación del Problema

Problema General

¿De qué manera la Hipoteca Inversa se relaciona con los adultos mayores en Ate, año 2018?

Problema Específico

¿De qué manera la hipoteca convencional tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?

¿De qué manera la hipoteca inversa tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?

¿De qué manera el reglamento tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?

Justificación del Estudio

Justificación Teórica

Para Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2016), proponen:

Los objetivos de investigación, para plantear un problema son tres los elementos que se relacionan entre sí; la investigación persigue objetivos, preguntas de investigación y justificación del estudio. Primero es obligatorio establecer que pretende la investigación, cuáles son sus objetivos. Con las investigaciones se aportan, a solucionar una dificultad en especial, se menciona cual es y de qué manera el estudio ayudara a resolverlo y otras que tienen como objetivo principal comprobar una teoría o contribuir evidencia empírica a esta. (p. 32).

Según Bernal (2010).

La investigación se realiza con la intención de contribuir al conocimiento existente para desventaja a los herederos, con esta nueva figura denominada hipoteca inversa, los resultados se sistematizarán en una propuesta, ya que se estaría manifestando que este nuevo sistema de la hipoteca inversa su único objetivo es el bien inmueble de los adultos mayores de 65 años. (párr. 4).

Justificación Metodológica

Para, Bernal, C. (2010) la estrategia para generar conocimiento sobre el perjuicio de los adultos mayores se investiga mediante técnicas científicas, condiciones que pueden ser investigadas por la ciencia, una vez que sea demostrada su validez y confiabilidad conseguirán ser utilizados en otros trabajos de investigación.

Importancia del Estudio

Es importante dar a conocer que la figura de la Hipoteca Inversa no beneficia a los Adultos Mayores, al contrario, perjudica al patrimonio familiar porque al fallecer el cliente la familia pierde al adulto mayor y pierde la casa. Las conclusiones y resultados del presente estudio de investigación, son de enfoque Cuantitativo los elementos que permiten el argumento deben ser contextualizados intrínsecamente en una economía social del mercado y la Constitución Política del Perú, promueve.

Limitaciones del Estudio

Como toda investigación existieron algunas determinadas situaciones, por una serie de preguntas e inquietudes que no se pudieron responder de forma inmediata ya que algunos no conocen que es una hipoteca inversa, pero, que, si tienen un concepto no tan claro del tema,

se tuvo que realizar la interpretación de la Ley y su Reglamento, además de la hipoteca tradicional y su efecto con el Adulto Mayor, para obtener un buen resultado.

Viabilidad del Presente Análisis de Estudio

Es viable el Estudio de Investigación por lo siguiente:

- a). - El empleo de recursos humanos, financiamiento para la logística de materiales.
- b). - Se utilizaron Bibliografías, Textos, Tesis Nacionales e internacionales.
- c). - Respaldo total de docentes especialistas en trabajos de investigación y al asesoramiento personal de nuestros docentes.

Hipótesis Principal

La Hipoteca Inversa causa efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.

Hipótesis Específicas

La hipoteca convencional tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.

La hipoteca inversa tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.

El reglamento tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.

Objetivo General

Determinar la relación entre la hipoteca inversa y los adultos mayores en Ate, año 2018.

Objetivos Específicos

Determinar la relación entre la hipoteca convencional y los adultos mayores en Ate, año 2018.

Determinar la relación de la hipoteca inversa con los adultos mayores en Ate, año 2018.

Determinar la relación del reglamento con los adultos mayores en Ate, año 2018.

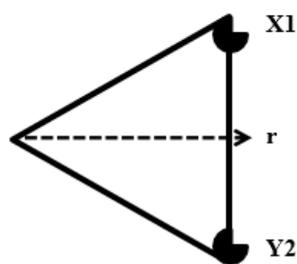
II. MÉTODO

2.1.- Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación según Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (enero, 1997). Son los estudios descriptivos que investigan específicamente las participaciones significativas de persona o grupo de personas para una investigación (Dankhe, 1986). Es una investigación descriptiva que se encarga de elegir una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas libremente, para referir lo que se investiga. (p. 15).

Cuando se determina el prototipo de estudio a ejecutar y haber señalado la hipótesis de investigación, el que estudia debe pensar de manera práctica y específica manifestar las preguntas de investigación, implicando distinguir o desenvolver un diseño de investigación y utilizar al contexto particular de su estudio. La expresión diseño es el procedimiento o táctica que se concibe para responder a las preguntas de investigación.

El diseño se resume con el siguiente esquema gráfico:



Dónde:

M, Es la muestra de investigación

X₁, Es la variable 1

Y₂, Es la variable 2

r, Es la correlación entre ambas variables.

2.2. Operacionalización de variables

Es un proceso en variables de conceptos abstractos, que se transforman en términos concretos, observables y medibles, es decir a su mínima expresión como dimensiones, indicadores, ítems, para construir el instrumento de recolección de datos, en conclusión, es la columna vertebral de la investigación.

Tabla 1

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala y Valores	Niveles y Rango
Adulto Mayor	Bases Constitucionales	El Enunciado Constitucional	1-2	Ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca 3. A veces 4. Casi siempre 5. Siempre	Bajo Intermedio Alto
		Bases Sustantivas de la Hipoteca Convencional y la Hipoteca Inversa	3-4		
	Calidad de vida del Adulto Mayor	Ley de la Persona Adulta Mayor	5-6		
		Centro Integral de Atención al Adulto Mayor CIAM	7-8		
	El Reglamento	De los Derechos de las Personas Adultas Mayores	9-10		
		De los Servicios para la Atención de la Persona Adulta Mayor	11-12		
Variable	Dimensión	Indicadores	Ítems	Escala y Valores	Niveles y Rango
La Hipoteca Inversa	Hipoteca Convencional	Extensión de la Hipoteca	1-2	Ordinal 1. Nunca 2. Casi nunca 3. A veces 4. Casi siempre 5. Siempre	Bajo Intermedio Alto
		Extinción de la Hipoteca	3-4		
	Hipoteca Inversa	Requisitos	5-6		
		Beneficiarios	7-8		
	Reglamento	De los Beneficiarios	9-10		
		Tasación del Predio	11-12		

2.3. Población, muestra y muestreo (incluir criterios de selección)

Población

Nuestra población está conformada por 130 personas que conforman las viviendas de la Cooperativa 26 de mayo en el Distrito de Ate. Nuestra unidad de análisis como lo describen Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (enero, 1997) derivan a definir la población que será estudiada la cual se pretende generalizar los resultados. La población es el conjunto de

todos los casos que convienen con una serie de descripciones (Selítiz, 1974). La muestra suele ser concluyente como un subgrupo de la población (Sudman, 1976). Elegir la muestra corresponde delimitar las particularidades de la población. Diversos estudiosos no detallan lo suficiente, las características de la población o toman que la muestra simboliza indeliberadamente a la población.

Muestra

Nuestra muestra es representativa y estuvo conformada por 30 personas de la Cooperativa 26 de mayo en el Distrito de Ate. Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (enero, 1997) nos da a conocer que la muestra es un subgrupo del total de la población con la que se va a medir los resultados en base a los objetivos planteados.

Fórmula:

$$n = \frac{N \times Z^2 \times \sigma^2}{(N-1)E^2 + (Z^2 \times \sigma^2)}$$

Desarrollo:

$$\frac{130 \times 1.96^2 \times 0.50^2}{(130 - 1) \times 0.05^2 + (1.96^2 \times 0.50^2)}$$

$$n = 30 \text{ (personas)}$$

Muestreo

En el Proyecto de Investigación, se trabajó en base el muestreo probalístico de tipo aleatorio simple, personas de edades de adulto mayor entre:

Mujeres	Edad: 65 – 75 años	Nº: 15
Hombres	Edad: 65 – 75 años	<u>Nº: 15</u>
Total		Nº: 30 personas

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnicas de recolección de datos

Es un cuestionario que se aplicó a las personas adultas mayores hombres y mujeres de la Cooperativa 26 de Mayo en el Distrito de Ate. El presente trabajo de investigación fue elaborado en base a una prueba piloto se utilizó el test Burnout. Se midieron las variables de la hipoteca inversa y adulto mayor, con el logro de especialistas, que brindaron la confirmación y validez de este estudio.

Método de Validez

Para Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (abril, 2014), señalan que la validez se hace para tener el grado de calidad de la investigación y que son corroborados por expertos que ayudan a que la investigación sea viable a través de un instrumento de validez:

Tabla 2

EXPERTOS	PERTINENCIA	Aplicabilidad	Valoración
Experto 1. Mg. Ingrid Galindo Contreras	Eficiente	Aplicable	90%
Experto 2. Mg. Rocío Palma Cueva	Eficiente	Aplicable	85%
Experto 3. Mg. Mercy Alvarado Mamani	Eficiente	Aplicable	90%
PROMEDIO			

Fuente: Ficha de Opinión de Expertos de la UCV-Sede Ate

Método de Confiabilidad

Según Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2014), señalan lo siguiente:

El estudio de investigación fue sometido a pruebas de consistencia para determinar su validez y confiabilidad, con métodos estadísticos se realizó el procedimiento y presentación de datos con tablas y gráficos bajo el sistema SPSS y el Alfa de CRONBACH.

Tabla 3

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,864	54

2.5. Procedimiento

La presente investigación tuvo como procedimiento de información a través de personas adultas mayores, hombres y mujeres en la Cooperativa 26 de Mayo en el Distrito

de Ate, contando con una población de 130 personas, obteniendo una muestra de 30 de ellos, al cual se utilizó el instrumento de validación para la aplicación de este importante trabajo. Con la Municipalidad de Ate se pudo corroborar a los dueños de predios mayores de 65 años validando nuestro muestreo. Con la aplicación del instrumento de investigación, se procedió al vaciado de la información con el sistema SPSS para obtener resultados óptimos en nuestro análisis, discusión y confiabilidad.

2.6. Método de análisis de datos

La base del estudio de este proyecto es por los datos de la hipótesis, que de manera eficaz este método de análisis concluye y resume significativamente sus generalidades, utilizando lo siguiente en este proceso:

- a).- Herramienta Word, para el proceso de texto.
- b).- Herramienta Excel, para procesar datos y cálculos.
- c).- Programa SPSS para el resultado estadístico, para su validez y confiabilidad de los instrumentos.
- d).- El Coeficiente de Alfa de CRONBACH, comprueba y determina a la herramienta de encuesta que se está evaluando, si recopila información negativa e incorrecta lo llevaría a conclusiones falsas o en el sentido positivo con un instrumento fiable, realizaría mediciones firmes y seguras.
- e).- El chi cuadrado se halla por medio del spss en su función de tablas cruzadas, cruzando o comparando en este caso el promedio de las respuestas:
 - Tabla 1: Variable 1 vs Variable 2
 - Tabla 2: Dimensión 1 vs Variable 2
 - Tabla 3: Dimensión 2 vs Variable 2
 - Tabla 4: Dimensión 3 vs Variable 2

La interpretación va en base a las hipótesis planteadas en la investigación teniendo en cuenta el nivel de significancia; si es menor a 0,050 se rechaza la hipótesis nula y si es el caso de que es mayor a 0,050 se acepta la hipótesis nula.

Tabla 4

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	3,394 ^a	1	,065		
Corrección de continuidad ^b	2,172	1	,141		
Razón de verosimilitud	3,466	1	,063		
Prueba exacta de Fisher				,139	,070
Asociación lineal por lineal	3,281	1	,070		
N de casos válidos	30				
a. 0 casillas (0,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 6,50.					
b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2					
Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	1,292 ^a	1	,256		
Corrección de continuidad ^b	,574	1	,449		

2.7. Aspectos éticos

El desarrollo de esta investigación, fue finalmente conseguir información real a través de los instrumentos y técnicas de recolección, con el agradecimiento de las personas entrevistadas que debieron elegir un curso de acción, donde más de dos principios de ética se encuentran en conflicto.

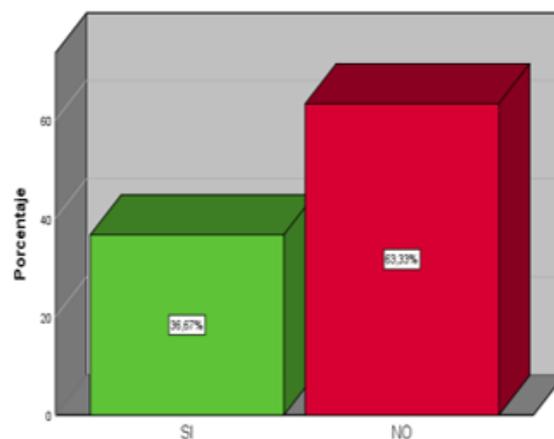
III.- RESULTADOS

VARIABLE INDEPENDIENTE: LA HIPOTECA INVERSA

Tabla N° 5

¿Sabe usted, cuales son los requisitos de la hipoteca convencional?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	11	36,7	36,7	36,7
	NO	19	63,3	63,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

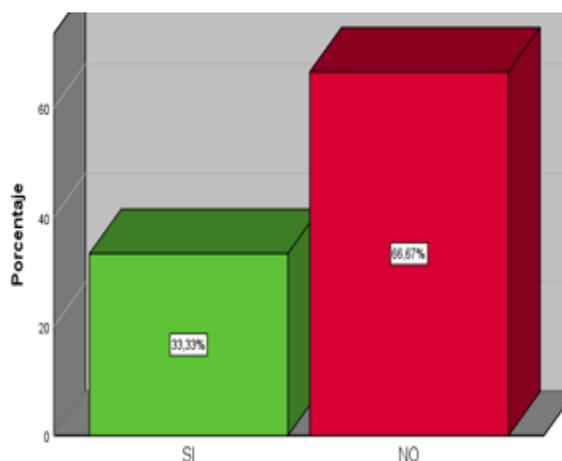


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 63,33% de los encuestados señalan que no conocen cuales son los requisitos de la hipoteca convencional y un 36,67% señalan que si conocen, por lo que es evidente que existe un gran número de personas de adulto mayor que no tienen noción sobre los parámetros que se requiere para la realización de un hipoteca convencional conocida también como hipoteca tradicional.

Tabla N° 6

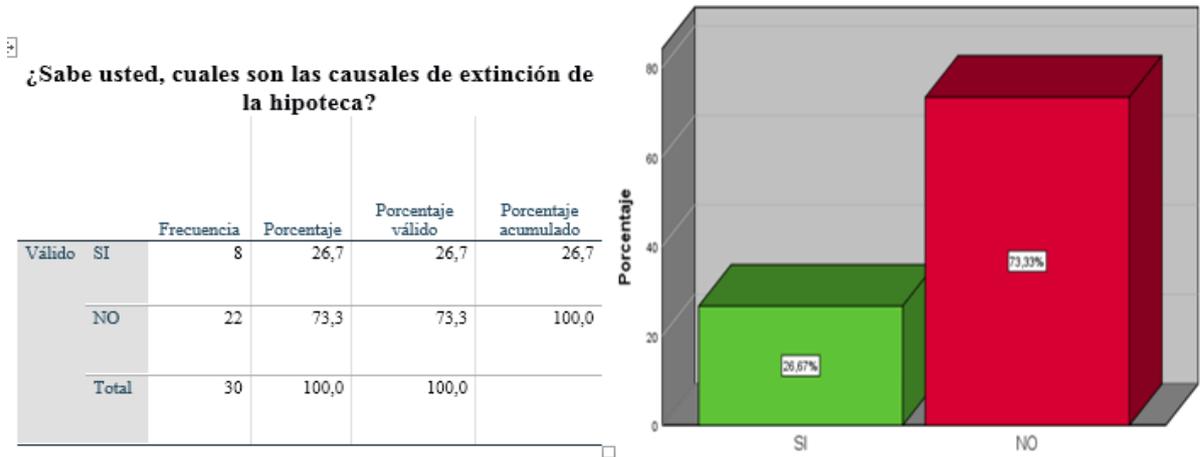
¿Sabe usted, que es la extensión de la hipoteca?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	10	33,3	33,3	33,3
	NO	20	66,7	66,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



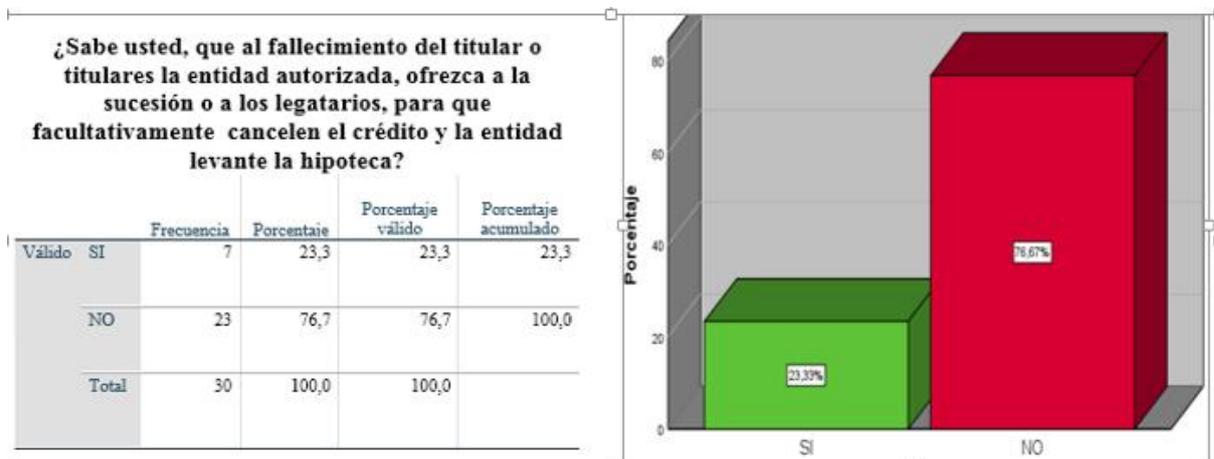
Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 66,7% de los encuestados señalan que no saben que es la extensión de la hipoteca, y un 33,3% señalan que si conocen, por lo que queda claro que existe una gran preocupación.

Tabla N° 7



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 26,7% si sabe cuáles son las causales de extinción de la hipoteca y un 73,3% no conocen la extinción, y realmente es preocupante.

Tabla N° 8

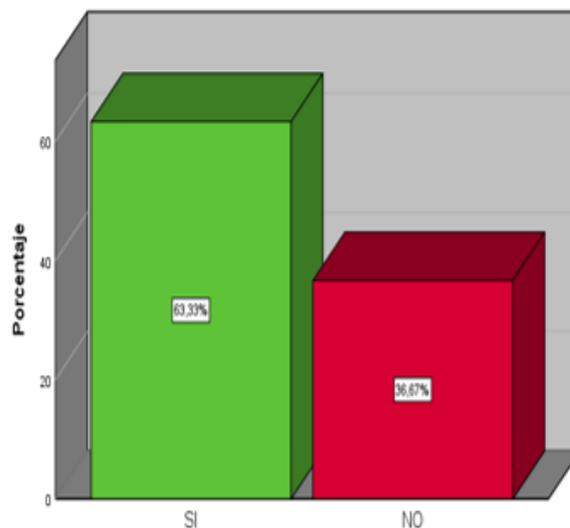


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 76,7% no sabe que el defunción del titular o titulares la entidad autorizada, invita a la sucesión o a los legatarios, y que voluntariamente inhabiliten el crédito y la entidad eleve la hipoteca, y un 23,3% si sabe de dicho cancelación.

Tabla N° 9

¿Sabe usted, que el titular o titulares pueden designar a uno o más beneficiarios?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	19	63,3	63,3	63,3
	NO	11	36,7	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

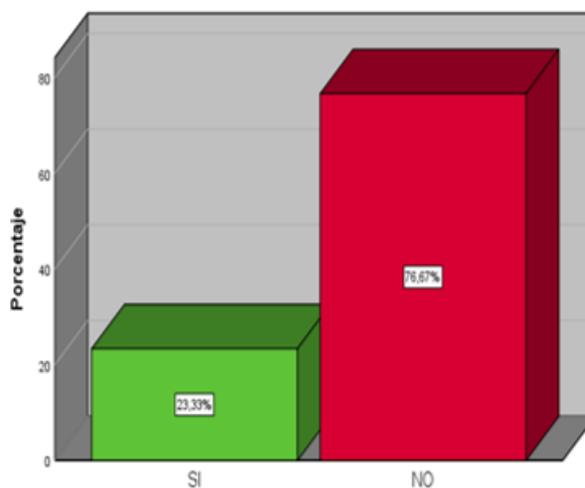


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 63,3% si sabe que el titular o titulares pueden designar a uno o más beneficiarios y un 36,7% no sabe, pero de ese alto porcentaje piensan que los beneficiarios son los herederos.

Tabla N° 10

¿Sabe usted, si algún Banco o Entidad autorizada, realiza campañas sobre la hipoteca inversa?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	7	23,3	23,3	23,3
	NO	23	76,7	76,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

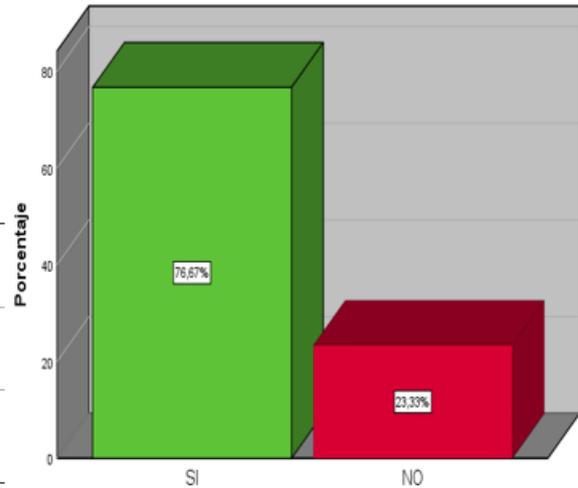


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 76,7% no sabe que el banco o entidad financiera realiza campañas sobre la hipoteca inversa y un 23,3% si sabe de dichas campañas realizadas dentro de la entidad autorizada por intermedio de preguntas.

Tabla N° 11

¿Sabe usted, que el Cliente cuando opta en designar beneficiarios para efectos del contrato debe declararlos en el acto de la suscripción?

Válido		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI		23	76,7	76,7	76,7
NO		7	23,3	23,3	100,0
Total		30	100,0	100,0	

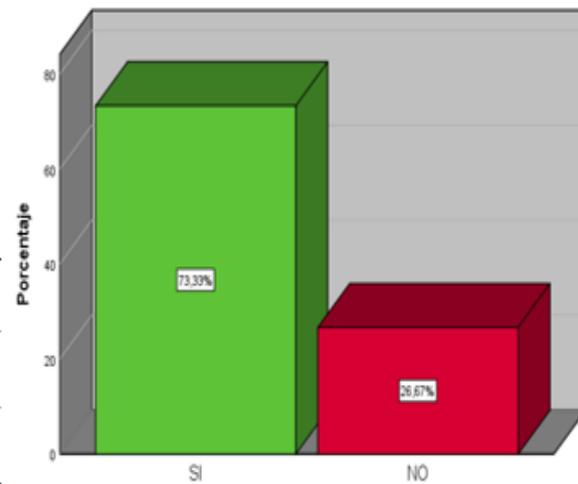


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 76,7% si sabe que el cliente cuando opta en elegir beneficiarios para efectos del contrato debe declararlos en el hecho de la suscripción, y un 23,3% no sabe de dichos beneficiarios.

Tabla N° 12

¿Sabe usted que la tasación del predio, determina el valor del inmueble para la firma del contrato?

Válido		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI		22	73,3	73,3	73,3
NO		8	26,7	26,7	100,0
Total		30	100,0	100,0	

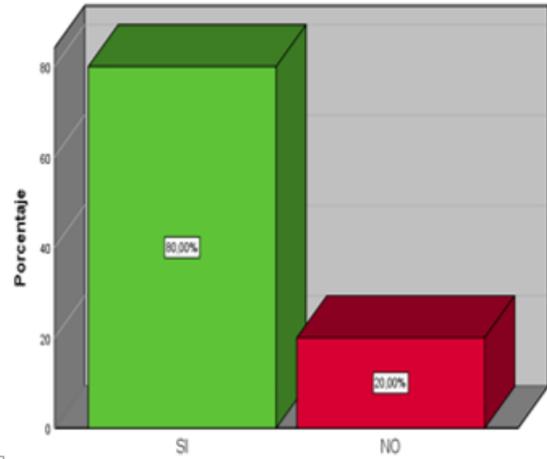


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 73,3% si sabe que la tasación del predio determina el valor del inmueble para la firma del contrato y un 26,7% no sabe de la tasación del predio.

Tabla N° 13

¿Sabe usted que el cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido SI	24	80,0	80,0	80,0
NO	6	20,0	20,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	



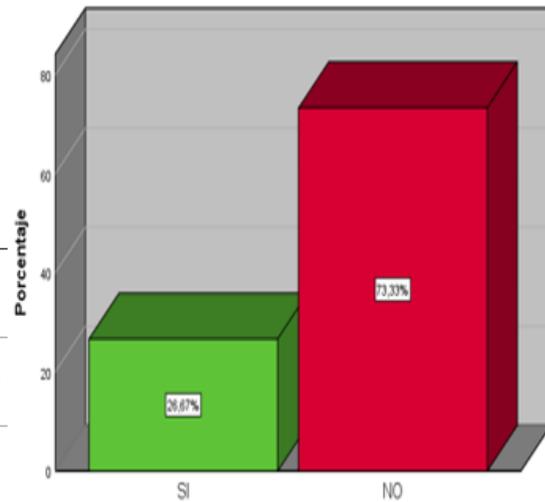
Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que un 80,0% si sabe que el cliente está acreditado a prepagar total o parcialmente el préstamo y un 20,0% no sabe que si paga le devuelven el predio.

VARIABLE DEPENDIENTE: ADULTO MAYOR

Tabla N° 14

¿Sabe usted que el inciso 16 del artículo 2 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad y a la herencia?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido SI	8	26,7	26,7	26,7
NO	22	73,3	73,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

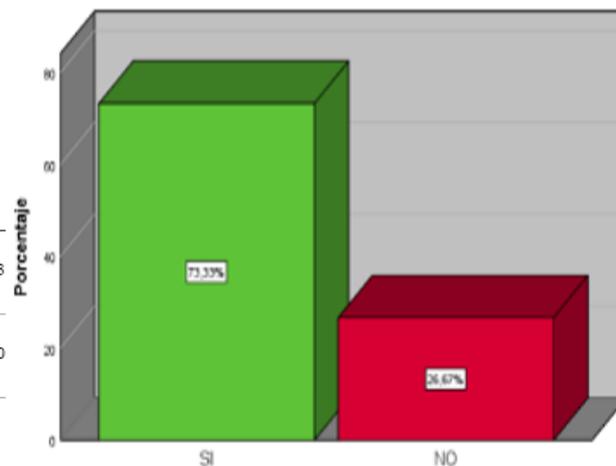


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 73,3% no sabe que el inciso 16 del artículo 2 de nuestra Constitución consagra el derecho a la propiedad y a la herencia y un 26,7% si sabe y conocen los derechos a la propiedad.

Tabla N° 15

¿Sabe usted que la Constitución reconoce el derecho a la herencia y lo eleva a rango fundamental de la persona?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	22	73,3	73,3	73,3
	NO	8	26,7	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

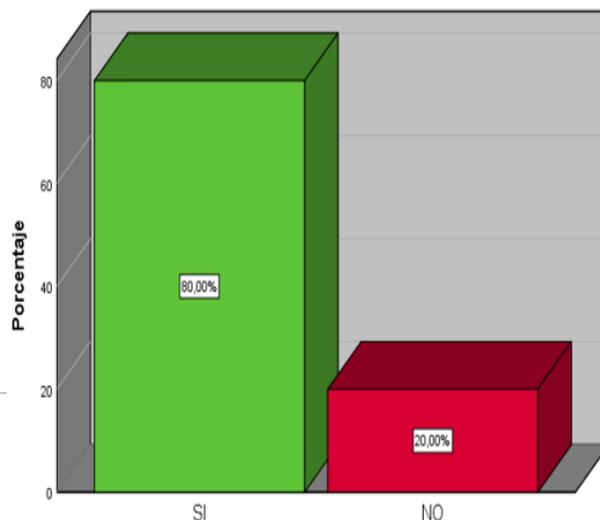


Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 73,3% si sabe que la Constitución reconoce el derecho a la herencia y lo eleva a rango fundamental de la persona y un 26,7% no sabe de dicha norma.

Tabla N° 16

¿Sabe usted, que el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, ejerce rectoría y protección en los derechos de la persona adulta mayor?

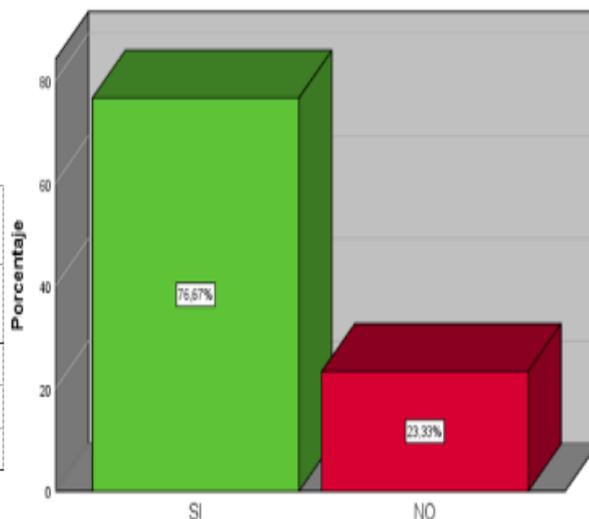
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	24	80,0	80,0	80,0
	NO	6	20,0	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 80,0% no sabe que el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, ejerce rectoría y amparo en los derechos de la persona adulta mayor y un 20,0% si sabe del respaldo del Ministerio.

Tabla N° 17

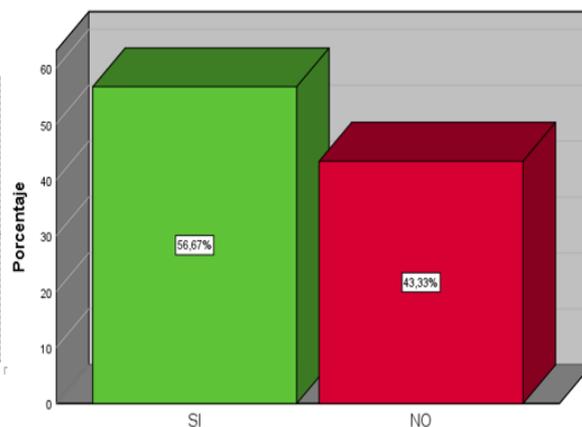
¿Sabe usted, que existe la Ley N° 30490 Ley de la Persona Adulta Mayor?						
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado	
Válido	SI	23	76,7	76,7	76,7	
	NO	7	23,3	23,3	100,0	
	Total	30	100,0	100,0		



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 76,7% si sabe que existe la Ley de la Persona Adulta Mayor y el 23,3% no sabe de dicha Ley.

Tabla N° 18

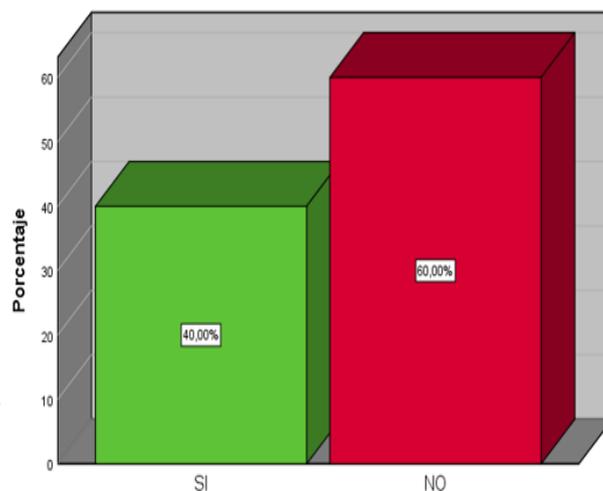
¿Sabe usted, que las municipalidades cuentan con Centros Integrales de Atención al Adulto Mayor CIAM?						
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado	
Válido	SI	17	56,7	56,7	56,7	
	NO	13	43,3	43,3	100,0	
	Total	30	100,0	100,0		



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 56,7% si sabe que las municipalidades cuentan con Centros Integrales de Atención al Adulto Mayor CIAM y un 43,3% no sabe de estos centros.

Tabla N° 19

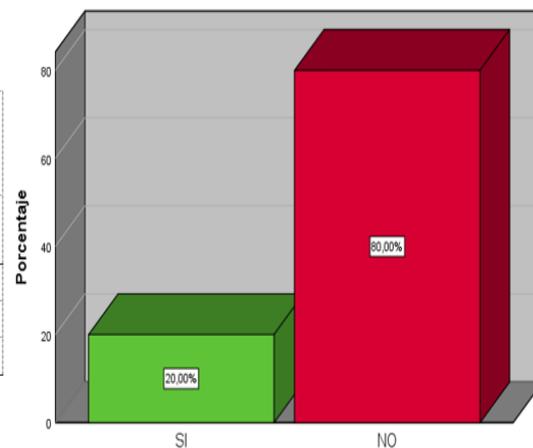
¿Sabe usted, que el CIAM puede participar del envejecimiento activo y saludable?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	12	40,0	40,0	40,0
	NO	18	60,0	60,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 60,0% no sabe que el CIAM puede participar del envejecimiento activo y saludable y un 40,0% si sabe de la actividad.

Tabla N° 20

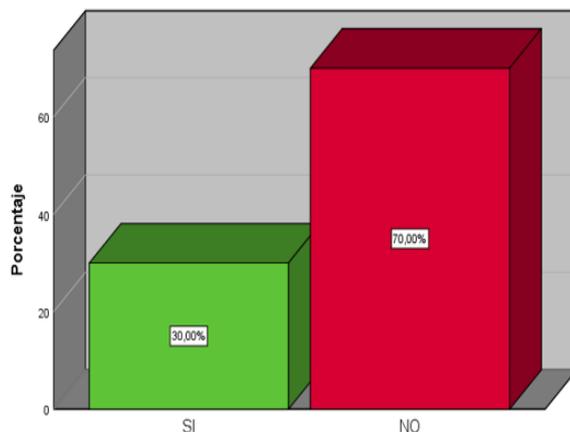
¿Sabe usted, que el CEAPAM son espacios públicos o privados, donde se prestan servicios de atención básica, integral, especializada y multidisciplinaria para el adulto mayor?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	6	20,0	20,0	20,0
	NO	24	80,0	80,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 80% no sabe el CEAPAM son espacios públicos o privados y brindan servicios especializados para el adulto mayor, y el 20% si saben de estos servicios.

Tabla N° 21

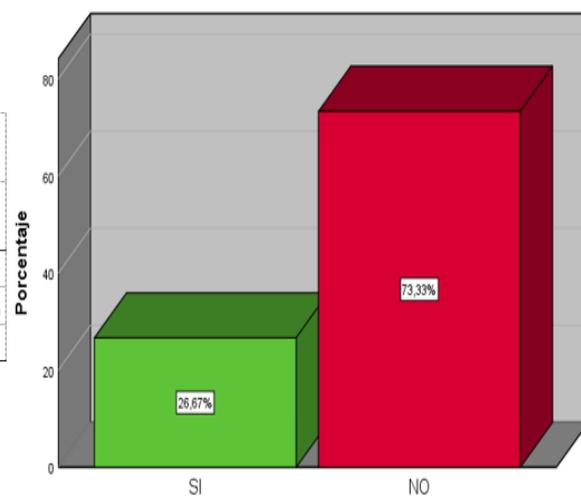
¿Sabe usted, que derechos tienen los adultos mayores?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	9	30,0	30,0	30,0
	NO	21	70,0	70,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 70% no sabe los derechos que tienen los adultos mayores y el 30% si sabe de dichos derechos.

Tabla N° 22

¿Sabe usted, que en los derechos también están los deberes del Estado?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	8	26,7	26,7	26,7
	NO	22	73,3	73,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	



Interpretación: Del presente gráfico se puede ver que el 73,3% no sabe que en los derechos también están los deberes del Estado y el 26,7% si sabe de los deberes del Estado.

IV.- DISCUSIÓN

Daremos a conocer algunas críticas en discusión adicionales a la ley y determinar esta controversia, la Hipoteca Inversa causa efecto directo con los adultos mayores en Ate, sí, porque al fallecer pierden su predio, que es el patrimonio familiar, ahora se puede determinar la relación entre la hipoteca inversa y los adultos mayores en Ate, si, los dos están muy ligados, o mejor dicho la hipoteca inversa apareció exclusivamente para el adulto mayor.

Ahora si la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) da a conocer que esta medida beneficiara a los jubilados complementando sus pensiones con préstamos que reciben los mayores de 65 años hasta el día que fallece usando su vivienda como garantía, ¿porque no tiene el éxito que merece?, porque no existe participación masiva de parte de los adultos mayores hacia la hipoteca inversa.

Este crédito hipotecario que manejan las empresas del sistema financiero y las empresas de seguros no brindan una buena información al cliente, se habla de dos beneficiarios, de tres a más y después de herederos que tienen que prepagar la deuda, que el inmueble debe estar asegurado contra todo tipo de daños, que es un mecanismo de pensión para los padres adultos mayores mas no para los hijos, en realidad la hipoteca inversa es una negociación muy compleja y sobre todo a nivel familiar, seguramente habrán hijos que estarán de acuerdo y otros no a pesar que los padres mientras tengan capacidad de obrar pueden realizar actos jurídicos válidos.

V.- CONCLUSIONES

Mi conclusión a la investigación es determinar mi problema general; de qué manera la Hipoteca Inversa se relaciona con los adultos mayores en la Cooperativa 26 de Mayo en Ate, consideramos que si tiene relación, y a la vez causa efecto directo, porque la Ley 30741 solo sirve para los adultos mayores, en virtud de lo expresado, la regulación nacional sobre la hipoteca inversa posee pocas posibilidades de lograr de manera positiva su objetivo, pues la disposición de la misma favorece visiblemente a las entidades autorizadas, dejando indefenso los intereses de los clientes de escasos recursos con edad avanzada e inestable salud.

Muchas de estas personas le tienen temor a los entes financieros, su resultado sería que las entidades autorizadas acabaran ejecutando judicial o extrajudicialmente las hipotecas y el resultado, ofrecerlas a terceros o se las adjudicaran y, podrían alcanzar grandes ganancias y recortando sus riesgos, entonces las posibilidades del cliente o sus herederos de poder levantar dicha hipoteca son muy insuficientes, y remataríamos dando a conocer que dicha Ley N° 30741 de la Hipoteca Inversa se derogue en bien de las personas mayores de 65 años a más y que suban los sueldos de jubilación que a la actualidad muchos cobran trescientos, cuatrocientos y quinientos soles mensuales.

Con este Congreso disuelto y con las próximas elecciones congresales del 26 de enero de 2020, se espera que los elegidos congresistas realicen una gran labor ya que están facultados a solicitar información a las Entidades Públicas para agilizar gestiones en bienestar de los peruanos, además de su función fiscalizadora para cualquier asunto de interés público y con sus Proyectos de Ley previamente aprobados, beneficien a los ciudadanos.

VI.- RECOMENDACIÓN

Cuando se es joven y nos dedicamos al trabajo, y con la Ley N° 30425 Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, muchos obtuvieron el beneficio de disponer del 25% de sus fondos previsionales para comprar el primer y anhelado inmueble, nuestra primera casa, a través de un crédito hipotecario celebrado definitivamente con una entidad del sistema financiero, y a nuestra vejez se no las quiten con mensualidades periódicas hasta el día que fallecemos, porque según la Ley, nos quieren brindar mejor calidad de vida. Otro punto que da a conocer el diario Gestión (mayo, 2016), en su artículo dice; El estado peruano, promueve nuevas modalidades para adquirir una vivienda, sobre todo para aquellos que no cuentan con un historial crediticio o ahorros que puedan consolidarse como propietarios de un predio, como por ejemplo; Techo Propio, Mi Vivienda, Alquiler – Venta, Leasing Inmobiliario, este último que se dio en el periodo del Presidente Ollanta Humala, publicado en el diario oficial El Peruano, (julio, 2015), Decreto Legislativo N° 1177 con el fin de someter el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú y el 2018 nace esta nueva figura de la hipoteca inversa, pero para despojarlos de la propiedad.

Nuestra primera recomendación es: Que las finalidades en este sistema financiero no son incompatibles, no hay coherencia porque nos damos cuenta que la Ley que nos dio la oportunidad de disponer de nuestros fondos previsionales, ya sea del 95.5% o el 25% para la adquisición de nuestra primera casa hoy en día nuestro preciado inmueble que es nuestro patrimonio familiar, tengamos el alto riesgo de perderlo.

La segunda recomendación y afirmación es; La Hipoteca Inversa causa efecto directo con los adultos mayores en Ate. Si causa efecto directo porque muchos quieren cambiar su calidad de vida económicamente. Se puede determinar la relación entre la hipoteca inversa y los adultos mayores en Ate. Sí se puede determinar la gran relación porque la Ley de la hipoteca inversa, nació para el adulto mayor.

Tercero y último el Gobierno Central debería de informar o concientizar a la población utilizando las redes sociales sobre la Ley de la Hipoteca Inversa y la Ley de la Persona Adulta Mayor para que todos estemos mejor informados y los municipios locales deberán de oficio realizar la habilitación urbana a diferentes zonas del Distrito de Ate para que puedan obtener su título de propiedad.

REFERENCIAS

- INEI, (Marzo, 2019). Recuperado de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/01-informe-tecnico-n01_adulto-oct-nov-dic2018.pdf.
- Verona, J. (septiembre, 2018). Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=QdoBV4cfEBs>
- Congreso de la Republica del Perú. (febrero, 2018). Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=8k3GEccNedo>.
- Lohmann, Guillermo. (diciembre, 2017). DERECHO DE SUCESIONES. Tomo I Los Conceptos Fundamentales (I) (p. 9). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Lohmann, Guillermo. (diciembre, 2017). DERECHO DE SUCESIONES. Tomo I Los Conceptos Fundamentales (I) (p. 11). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Pasco, A. (abril, 2019). Analisis Civil de la Hipoteca Inversa y su Implicancia en su Calificacion e Inscripcion Registral. En T. C. Alberto, *La Caducidad de la Hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantia real* (págs. 159,160,161,162,163). Lima : Gaceta Jurídica.
- Gestion.pe. (marzo, 2019). Recuperado de <https://gestion.pe/economia/aseguradoras-plantean-congreso-modificar-ley-hipoteca-inversa-despegue-262629>.
- Castro, M. y Gutierrez, A. (2017). Título: *Implementación de la Hipoteca Inversa como Herramienta Legal de Acceso al Crédito que Propicie una Mejor Calidad de Vida a la Persona Adulta Mayor*. (Tesis Grado de Licenciatura en Derecho). Lugar: Liberia, Costa Rica. Recuperado de <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2018/04/Andrea-Marcela-Gutierrez-TESIS-DE-LA-UCR-GUANACASTE-ByN.pdf>.
- Orts, M. (junio, 2012). *Hipoteca Inversa*. (Tesis Doctoral). Salamanca España. Recuperado de: https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=BE710AD4793CA731FACE2C9E7F77EE26?sequence=1.
- Montero, Z. (diciembre, 2014). *Estudio de Viabilidad para la Implementación de la Hipoteca Inversa en Mar del Plata 2013/2014*. (Tesis de Maestría). Lugar: Mar de Plata, Argentina. Recuperado de <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf>.
- Rosario, J. y Guevara, M. (2018). (Tesis) Posibilidad de la Hipoteca Inversa en el Marco Constitucional y su Efecto en la Calidad de Vida del Adulto Mayor. Recuperado de

http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/1451/TFDyCP_01_24.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Torres, E. (julio, 2017). *Incorporación Normativa de la Hipoteca Inversa en el Sistema Peruano*. (Trabajo de Investigación para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Empresarial). Lugar: Lima, Perú. Recuperado de http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/5784/Torres_Lagos_Elizabeth_Manuela.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Soriano, C. y Palacios, F. (2016). *Hipoteca Inversa como un Derecho Real de Garantía en Favor de las Personas Mayores de 65 años de Edad*. (Tesis para Título de Abogado). Lugar: Cusco, Perú. Recuperado de: http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/767/3/Fanny_Claudia_Tesis_bachiller_2016.pdf

Herranz, Rubén. (marzo, 2006). “*Hipoteca Inversa y figuras afines*”. *Informes Portal Mayores*, n° 49. Recuperado de: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>

Martínez, A. (2012). *Hipoteca Inversa*. “*El patrimonio de la persona mayor como fuente de renta ágil y eficaz al final de la vida*”. Licenciado en Derecho por la Universidad de Oviedo (España), especialidad en Derecho de Familia Escuela de la Rota y Jefe del Área de Envejecimiento Activo en IMSERSO (Secretaría de Estado de Servicios Sociales Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad) Recuperado de <http://umer.es/wp-content/uploads/2015/05/n72.pdf>.

Ferluga, G. (noviembre, 2018). *Hipoteca Inversa: ¿arreglo para la jubilación o quebradero de cabeza?*. Ensayista y autor de documentales, Periodista y redactor de economía del diario El País, de Madrid, España. (párr. 3). Recuperado de: https://elpais.com/economia/2018/11/27/actualidad/1543322788_548200.html.

Reverse mortgages A discussion guide. (2017). How is a reverse mortgage different from a traditional mortgage? Consumer Financial Protection Bureau. Recovered from: https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_reverse-mortgage-discussion-guide.pdf

Blouin, C. Tirado, E. y Mamani, F. (2018). La situación de la Población adulta mayor en el Perú: Camino a una nueva política. Recuperado de: <http://cdn01.pucp.edu.pe/idehpucp/wp-content/uploads/2018/11/23160106/publicacion-virtual-pam.pdf>

- INEI. (Setiembre, 2019). El Informe Técnico, Situación de la Población Adulto Mayor Instituto Nacional de Estadística e Informática. Recuperado de:
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/03-informe-tecnico-n03_adulto-abr-may-jun2019.pdf
- El Peruano. (Agosto, 26). Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor. Recuperado de:
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-la-ley-n-30490-decreto-supremo-n-007-2018-mimp-1685050-4/>
- Lohmann, Guillermo. (diciembre, 2017). DERECHO DE SUCESIONES. Tomo I Los Conceptos Fundamentales (II) (pags. 53,54,55). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Hernández, Roberto. Fernández, Carlos. y Baptista, Pilar. (Enero, 1997). Recuperado de:
https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n_Sampieri.pdf.
- Bernal, C. (2010). Recuperado de: <https://www.soloejemplos.com/ejemplos-de-justificacion-teorica-practica-y-metodologica/>.
- Bernal, C. (2010). Recuperado de: <https://www.soloejemplos.com/ejemplos-de-justificacion-teorica-practica-y-metodologica/>.
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (Enero, 1997). Recuperado de:
https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n_Sampieri.pdf.
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (abril, 2014). Obtenido de Metodología de la Investigación Sexta Edición. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>.
- Quispe, E. (2019). Hipoteca Inversa. Un recorrido accidentado entre la ley y su reglamento. En M. A. Torres Carrasco, *La Caducidad de la Hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (págs. 219-220-221). Lima: Gaceta Jurídica.
- Quispe, E. (2019) en el texto *La Caducidad de la Hipoteca Un recorrido accidentado entre la ley y su reglamento* (pág. 227). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gestion. (mayo, 2016). Recuperado de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/funcionan-modalidades-vigentes-adquisicion-vivienda-146165-noticia/>.

El Peruano. (julio, 2015). Recuperado de <https://diariooficial.elperuano.pe/normas>.

ANEXOS



ALUMNO : César Augusto Elías Uceda
ASESOR : Mg. David Ángel Limas Huatuco
TEMA : TESIS

LA HIPOTECA INVERSA Y SU EFECTO CON LOS ADULTOS MAYORES EN ATE, AÑO 2018

ATE - PERÚ

2019

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE POSTGRADO

Anexo 1: Matriz de Consistencia Lógica

Título: La hipoteca inversa y su efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018

Autor: Elías Uceda, César Augusto

Problema	Objetivo	Hipótesis	Variable e Indicadores	Metodología
<p><u>1. Problema General</u> ¿De qué manera la hipoteca inversa se relaciona con los adultos mayores en Ate, año 2018?</p> <p><u>2. Problema Especifico</u></p> <p>P1-¿De qué manera la hipoteca convencional tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?</p> <p>P2. ¿De qué manera la hipoteca inversa tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?</p> <p>P3. ¿De qué manera el reglamento tiene efecto con los adultos mayores en Ate, año 2018?</p>	<p><u>1. Objetivo General</u> Determinar la relación entre la hipoteca inversa y los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p><u>3. Objetivos Específicos</u></p> <p>O1- Determinar la relación de la hipoteca convencional con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p>O2. Determinar la relación de la hipoteca inversa con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p>O3. Determinar la relación del reglamento con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p>	<p><u>1. Hipótesis General</u> La hipoteca inversa causa efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p><u>4. Hipótesis Derivadas</u></p> <p>H1- La hipoteca convencional tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p>H2. La hipoteca inversa tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p> <p>H3. El reglamento tiene efecto directo con los adultos mayores en Ate, año 2018.</p>	<p><u>1. Variable Independiente</u> X- LA HIPOTECA INVERSA <u>X1-Hipoteca Convencional</u> <u>Indicadores</u> X1.1- Extensión de la hipoteca X1.2- Extinción de la hipoteca X1.3- Hipoteca Inversa <u>X2-Hipoteca Inversa</u> <u>Indicadores</u> X2.1 Requisitos X2.2 Beneficiarios X2.3 Entidades Autorizadas <u>X3-El Reglamento</u> <u>Indicadores</u> X3.1 De los Beneficiarios X3.2 Tasación del Predio X3.3 Prepago <u>2. Variable Dependiente</u> Y- ADULTOS MAYORES <u>Y1- Bases Constitucionales</u> <u>Indicadores</u> Y1.1 El Enunciado Constitucional Y1.2 Bases Sustantivas de la Hipoteca Convencional y la Hipoteca Inversa Y1.3 Relación Constitucional entre propiedad y herencia <u>Y2- Calidad de Vida del Adulto Mayor</u> Y2.1 Ley de la Persona Adulta Mayor Y2.2 Centro Integral de Atención al Adulto Mayor CIAM Y2.3 Centros de Atención para Personas Adultas Mayores CEAPAM <u>Y3- El Reglamento</u> Y3.1 De los Derechos de las Personas Adultas Mayores Y3.2 De los Servicios para la Atención de la Persona Adulta Mayor Y3.3 Del Buen Trato a la Persona Adulta Mayor</p>	<p><u>1. Método de investigación</u> Descriptiva Correlacional, en esta investigación se define su análisis, características y propiedades.</p> <p><u>2. Diseño de la Investigación</u> No experimental de carácter transversal</p> <p><u>3. Población y Muestra Población</u> Está conformada por 130 personas que conforman las viviendas de la Cooperativa 26 de Mayo – Distrito de Ate</p> <p><u>Muestra</u> Es representativa y está conformada por 30 personas adultos mayores hombres y mujeres de la Cooperativa 26 de Mayo – Distrito de Ate.</p> <p><u>4. Instrumentos</u> Cuestionario</p> <p><u>5. Técnicas de Recolección de Datos</u> Encuesta</p> <p>6. Tratamiento Estadístico Será sometida a prueba de consistencia para determinar su validez y confiabilidad, utilizando gráficos estadísticos con el sistema SPSS.</p>

INSTRUMENTO DE MEDICIÓN (CUESTIONARIO)

INTRODUCCIÓN: Como esta, soy estudiante de la Escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, sede, Ate, les presento este formulario de preguntas que forman parte de un estudio de investigación titulado: “La Hipoteca Inversa y su efecto con los Adultos Mayores en Ate, año 2018”.

El instrumento de preguntas es confidencial y anónimo por lo que se le solicita que sus respuestas sean categóricas.

Instrucciones:

Lea detenidamente cada una de las preguntas y responda obligatoriamente conforme crea conveniente. Marque con un X la alternativa correspondiente:

VALORES DE ESCALA	
SI	NO
1	2

DIMENSIONES	INDICADORES	VALORES DE ESCALA	
		SI	NO
		1	2
Hipoteca Convencional	¿Sabe usted, cuales son los requisitos de la hipoteca convencional?		
	¿Sabe usted, si en los requisitos están permitidos los adultos mayores de 65 años a más?		
	¿Sabe usted, que es la extensión de la hipoteca?		
	¿Conoce usted, algún caso donde la hipoteca extiende sus efectos a las construcciones que posterior al acto se hayan introducido en el bien?		
	¿Sabe usted, cuales son las causales de extinción de la hipoteca?		
	¿Sabe usted, que la hipoteca se termina por la extinción de la obligación que garantiza?		
Hipoteca Inversa	¿Sabe usted, que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que facultativamente cancelen el crédito y la entidad levante la hipoteca?		
	¿Sabe usted, que el crédito se garantiza con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares?		

	¿Sabe usted, que el titular o titulares pueden designar a uno o más beneficiarios?		
	¿Sabe usted, que los beneficiarios les corresponde los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad financiera?		
	¿Sabe usted, si algún banco o entidad autorizada, realiza campañas sobre la hipoteca inversa?		
	¿Sabe usted, que existen empresas administradoras hipotecarias, autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa?		
El Reglamento	¿Sabe usted, que el cliente cuando opta en designar beneficiarios para efectos del contrato debe declararlos en el acto de la suscripción?		
	¿Sabe usted, que una vez que el cliente haya declarado a sus beneficiarios, no es posible excluir o incluir a ninguno de ellos?		
	¿Sabe usted, que la tasación del predio, determina el valor del inmueble para la firma del contrato?		
	¿Sabe usted, que la tasación del predio según la Ley se realiza por lo menos por dos peritos valuadores en caso los tasadores no estuvieran inscritos en la (REPEV)?		
	¿Sabe usted, que el cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo?		
	¿Sabe usted, que el cliente prepago está inmerso al Código de Producción y Defensa del Consumidor y a otras disposiciones de la SBS?		
Bases Constitucionales	¿Sabe usted, que el inciso 16 del artículo 2 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad y a la herencia?		
	¿Sabe usted, que a la muerte de una persona su herencia se transmitirá a su familia en orden de proximidad (herederos legales) por lazos sanguíneos?		
	¿Sabe usted, que la Constitución reconoce el derecho a la herencia y lo eleva a rango fundamental de la persona?		
	¿Sabe usted, que son las leyes las que señalan los alcances y el contenido de los derechos hereditarios y de propiedad?		
	¿Sabe usted, que la sucesión mortis causa es una de las maneras de transmitir la propiedad?		
	¿Sabe usted, que la propiedad no se transmite por herencia sino por causa de muerte del titular que la deja?		
Calidad de vida	¿Sabe usted, que existe la Ley N° 30490 Ley de la Persona Adulta Mayor?		

Del Adulto Mayor	¿Sabe usted, que el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, ejerce rectoría y protección en los derechos de la persona adulta mayor?		
	¿Sabe usted, que las municipalidades cuentan con Centros Integrales de Atención al Adulto Mayor CIAM?		
	¿Sabe usted, que el CIAM puede participar del envejecimiento activo y saludable?		
	¿Sabe usted, que el CEAPAM son espacios públicos o privados, donde se prestan servicios de atención básica, integral, especializada y multidisciplinaria para el adulto mayor?		
	¿Sabe usted, que el CEAPAM son centros de atención residencial Gerontológico y más?		
El Reglamento	¿Sabe usted, que derechos tienen los adultos mayores?		
	¿Sabe usted, que en los derechos también están los deberes del Estado?		
	¿Sabe usted, cuales son los servicios para la atención de la Persona Adulta Mayor?		
	¿Sabe usted, cuales son los criterios para la implementación de los servicios?		
	¿Sabe usted, cuales son los lineamientos para el buen trato a la Persona Adulta Mayor?		
	¿Sabe usted, cuales son los tipos de violencia contra las Personas Adultas Mayores?		

Validación de Instrumento

I.- Datos Generales

- 1.1 Apellidos y nombres: Mg. Rocío Palma Cueva
- 1.2 Cargo e Institución donde labora: Docente de la UCV
- 1.3 Nombre del instrumento de evaluación: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento: Elías Uceda César Augusto

II.- Aspecto de Validación

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible										/			
OBJETIVO	Esta adecuado a las leyes y principios científicos										/			
ACTUALIDAD	Esta adecuada a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										/			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica										/			
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológico esenciales										/			
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar el desarrollo teórico de la investigación										/			
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos										/			
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos										/			
METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicos										/			
PERTENENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método científico										/			

III.- Opinión de Aplicabilidad

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

/
/

IV.- Promedio de Valoración

85

Lima noviembre de 2019



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI N°: Telf.:

Validación de Instrumento

I.- Datos Generales

- 1.1 Apellidos y nombres: Mg. Mercy Alvarado Mamani
 1.2 Cargo e Institución donde labora: Docente de la UCV
 1.3 Nombre del instrumento de evaluación: Cuestionario
 1.4 Autor del instrumento: Elias Uceda César Augusto

II.- Aspecto de Validación

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible													
OBJETIVO	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												✓	
ACTUALIDAD	Esta adecuada a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												✓	
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica												✓	
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológico esenciales												✓	
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar el desarrollo teórico de la investigación												✓	
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos												✓	
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos												✓	
METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicos												✓	
PERTENENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método científico												✓	

III.- Opinión de Aplicabilidad

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

✓
✓

IV.- Promedio de Valoración

90

Lima noviembre de 2019


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI N°: Telf.:

SOLICITUD DE ASESOR DE TESIS

Dra.
Mg. Ingrid Galindo Contreras
Coordinadora de la Facultad de Derecho de la UCV – Ate

Yo, César Augusto Elías Uceda, identificado con DNI N° 07648556, con domicilio en Av. Nicolás Ayllón N° 8274 – 8272 Fundo la Estrella, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, estudiante del último ciclo XII de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo Sede Ate, ante usted respetuosamente expongo; Que siendo necesario contar con un asesor para la sustentación de la tesis titulada; "La Hipoteca Inversa y su Impacto en el Derecho a la Masa Hereditaria en Ate, Año 2018", suplico a Ud. ordene a quien corresponda la designación de dicho asesor.

Agradeciendo de antemano la formalización de mi petición, por ser de justicia.

Atentamente

Ate Vitarte, 09 de setiembre de 2019



CÉSAR AUGUSTO ELIAS UCEDA
ESTUDIANTE



Ate, 10 de octubre del 2019

Oficio N° 73-2019-ED-SEDE ATE

SEÑOR : Leonardo Vilchez Fernández
Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Ate.

ASUNTO : Facilidades para aplicación de instrumento de investigación

Tengo el honor de dirigirme a Usted, para expresarle mi cordial saludo, a nombre de la Escuela de Derecho, sede Ate, de la Universidad César Vallejo, seguidamente para informarle que como parte del desarrollo de tesis del estudiante **Cesar Augusto Elías Uceda** Titulado “**La hipoteca inversa y su impacto al derecho de la masa hereditaria en Ate, año 2018**”, es necesario la autorización de su representada, a fin que el indicado estudiante pueda aplicar su instrumento de investigación en su prestigiosa entidad.

Por lo cual solicito se le brinde todas las facilidades, para la aplicación de su instrumento de investigación.

Agradeciendo por anticipado su amable atención a lo solicitado, me despido de Usted expresándole mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente



Mg. Ingrid Yuly Galindo Contreras
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
UCV- Ate

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe