



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**La Hipoteca Inversa Aplicado en Personas de la Tercera Edad.  
Regulación en Leyes Ecuatorianas.**

**AUTORA:**

**Ospina Narváez, Marlim Andrea**

**Trabajo de Titulación previo a la obtención del grado  
de ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE  
LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**TUTOR:**

**Paredes Caveró Ángela María**

**Guayaquil, Ecuador**

**22 de abril de 2024**

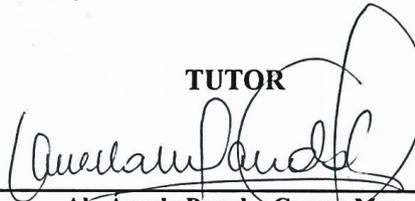


**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo titulación, fue realizado en su totalidad por **Ospina Narváez, Marlim Andrea**, como requerimiento para la obtención del Título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República.

**TUTOR**  
f.   
Ab. Angela Paredes Caveró-Msg.

**DIRECTORA DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
Dra. Nuria Pérez Puig-Mir, Mgs

**Guayaquil, a los 22 días del mes de abril del año 2024**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Ospina Narváez, Marlim Andrea**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación: **La Hipoteca Inversa Aplicado en Personas de la Tercera Edad. Regulación en Leyes Ecuatorianas**, previo a la obtención del Título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

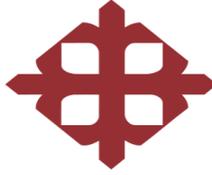
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 22 días del mes de del año 2024**

**AUTORA**

f. \_\_\_\_\_ **MARLIM A. OSPINA** \_\_\_\_\_

**Ospina Narváez, Marlim Andrea**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Ospina Narváez, Marlim Andrea**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **La Hipoteca Inversa Aplicado en Personas de la Tercera Edad. Regulación en Leyes Ecuatorianas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 22 días del mes de del año 2024**

**AUTORA**

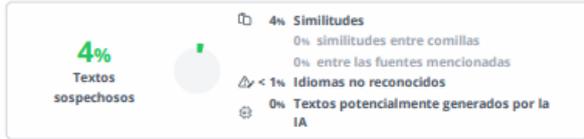
MARLIM Δ OSPINA

f. \_\_\_\_\_  
**Ospina Narváez, Marlim Andrea**

# REPORTE DE COMPILATIO



AA OSPINA NARVAEZ  
MARLIM

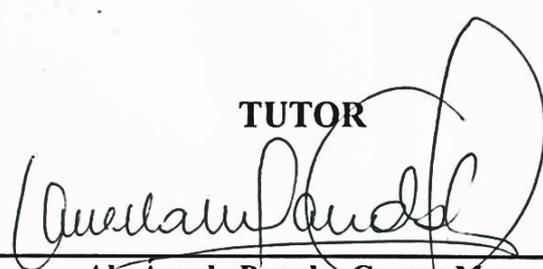


Nombre del documento: AA OSPINA NARVAEZ MARLIM.docx ID del documento: a969c5e87be85023113c5fbd5d216b936a80cb4 Tamaño del documento original: 2,88 MB	Depositante: Angela María Paredes Cavero Fecha de depósito: 11/4/2024 Tipo de carga: interface fecha de fin de análisis: 12/4/2024	Número de palabras: 3866 Número de caracteres: 25.009
--	---	--

Ubicación de las similitudes en el documento:



TUTOR

f.   
Ab. Angela Paredes Cavero Msg.

AUTORA

MARLIM A. OSPINA

f. \_\_\_\_\_  
Ospina Narváez, Marlim Andrea

## **AGRADECIMIENTO**

Con gratitud,

**Ospina Narváez, Marlim Andrea**

## **DEDICATORIA**

Los amo,

**Ospina Narváez, Marlim Andrea**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_  
**Dra. Xavier Zavala Egas, Mgs**  
**DECANO DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
**Dra. PAREDES CAVERO, ANGELA MARÍA, Mgs**  
**COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
**AB. MARÍA PATRICIA IÑIGUEZ, MGS.**  
**OPONENTE**

## ÍNDICE GENERAL

RESUMEN.....	X
ABSTRACT.....	XI
Introducción .....	2
Antecedentes .....	3
<i>Problemática</i> .....	3
<i>Objetivo General</i> .....	4
<i>Objetivos Específicos</i> .....	4
Justificación.....	4
CAPITULO I.....	5
MARCO TEÓRICO.....	5
Adulto Mayor .....	5
Patrimonio .....	5
Seguro Social ecuatoriano.....	5
Hipoteca Inversa.....	6
Entidades financieras y la Hipoteca Inversa.....	8
Cooperativa de ahorro y crédito .....	8
Análisis FODA de la Hipoteca Inversa en Ecuador .....	9
MARCO LEGAL NACIONAL .....	10
Constitución de la Republica del Ecuador .....	10
Código Orgánico Monetario y Financiero.....	12
Ley Orgánica De Economía Popular Y Solidaria .....	14
Código Civil .....	15
Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores .....	15
MARCO LEGAL INTERNACIONAL .....	16

Convención Interamericana de Protección de Derechos Humanos a Adultos Mayores.....	16
MARCO COMPARADO.....	16
México.....	16
CAPÍTULO II .....	18
Exposición de Motivos de una Propuesta .....	18
Desarrollo de la propuesta.....	20
Justificación de la propuesta.....	20
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	21
Bibliografía .....	22

## RESUMEN

Artículo académico sobre la Hipoteca Inversa aplicado a personas de la tercera edad, debido a la problemática de que el sector financiero del país no cuenta con este producto bancario que este enfocado específicamente para adultos mayores, por lo que se realizó un análisis teórico, jurídico y comparado completo de normativas vigentes con la finalidad de que se implemente un producto en el sistema bancario para satisfacer necesidades básicas de este grupo de atención prioritaria, al tener ellos dificultad en el ámbito laboral y/o perciben ingresos de su pensión jubilar que no les permite satisfacer completamente sus necesidades. Ecuador tiene normativas jurídicas para implementar Hipoteca Inversa, como el Código Orgánico Monetario y Financiero, relacionado a instituciones de nivel financiero para que aprueben y elaboren lineamientos jurídicos para que se implemente en el país, tal como lo ha aplicado México en sus normas jurídicas que resultan beneficiados el Estado y los de la tercera edad. Por lo que se sugiere en esta investigación que la Asamblea Nacional del Ecuador estructure una Ley especial que regule la Hipoteca Inversa en sus normativas financieras, con el objetivo de brindarle transparencia al área bancaria e impulsar innovaciones de desarrollo encaminado a satisfacer necesidades del adulto mayor.

**Palabras clave:** Hipoteca Inversa, Adulto Mayor, Sector Financiero, Pensiones y Patrimonio.

## ABSTRACT

Academic article on the Reverse Mortgage applied to elderly people, due to the problem that the country's financial sector does not have this banking product that is specifically focused on older adults, so a theoretical, legal and analysis was carried out. complete comparison of current regulations with the purpose of implementing a product in the banking system to satisfy the basic needs of this priority attention group, as they have difficulty in the workplace and/or receive income from their retirement pension that does not allow them fully to satisfy your needs. Ecuador has legal regulations to implement Reverse Mortgage, such as the Organic Monetary and Financial Code, related to financial level institutions so that they approve and develop legal guidelines for it to be implemented in the country, as Mexico has applied in its legal regulations that result the State and the elderly benefited. Therefore, it is suggested in this research that the National Assembly of Ecuador structure a special Law that regulates the Reverse Mortgage in its financial regulations, with the objective of providing transparency to the banking area and promoting development innovations aimed at satisfying the needs of the elderly.

**Keywords:** Reverse Mortgage, Older Adults, Financial Sector, Pensions, and Assets.

## **Introducción**

La Hipoteca Inversa dirigido a Personas de la Tercera Edad, con el objetivo de sugerir se implemente en leyes ecuatorianas, es un servicio financiero destinado a este grupo vulnerable que utilizan su bien inmueble, es decir la vivienda como una garantía, cuya hipoteca es de carácter de inverso por el motivo que es una institución financiera quien ejecuta pagos al ciudadano de la tercera edad, en que este capital incluido los intereses son cobrados una vez que ha fallecido.

Por lo que esta figura jurídica brinda a herederos poder elegir el pago de la deuda así conservar el bien inmueble y/o que la institución financiera realice acciones pertinentes para el remate bien inmueble; dejando claro que se caracteriza principalmente a la hipoteca inversa por ser de tipo de contrato aleatorio, un contrato solemne; y consecutivamente de ejecución sucesiva.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social sobre pensiones jubilares en la actualidad es un servicio del que la mayoría no cuentan, y los ciudadanos están obligados del tener que buscar otros tipos de alternativas que les genere ingresos, y por ser de la tercera edad tienen dificultades por el rechazo de parte de las instituciones financieras por su condición.

En el acápite I se desarrollará primero al marco teórico de conceptos basados en doctrinas. Segundo parte jurídica que profundiza la Hipoteca Inversa mostrando quienes serán sus beneficiados y cuáles serán las entidades financieras y las aseguradoras los cuales deben realizarlo para verse beneficiados ambos con el nuevo tema jurídico de la hipoteca inversa.

Tercero marco comparado del cómo actúa en otros países dentro de su legislación, particularidades que son importante dar a conocer para llevarlo a cabo en la práctica ecuatoriana, ya que no es fácil de comprender, a la vez complejo; sin embargo, si se legisla en la normativa del Ecuador bien y se le da buenos parámetros en la implementación de la hipoteca inversa a los actores intervinientes, podrá ser de gran relevancia en nuestra sociedad ante la tasa de envejecimiento que está creciendo.

Por lo que finalizo sugiriendo se incorpore dentro de nuestra legislación a la hipoteca inversa debido a que actualmente en nuestro país no hay una legislación específica que regule este tema, dejando constancia del vacío jurídico actual y que se hace urgente el contar con esto para que adultos mayores ecuatorianos tengan más acceso a recursos económicos durante su vejez. Conclusiones, recomendaciones y bibliografía.

## **Antecedentes**

Ecuador ha tenido un crecimiento de su población menor al esperado y esos cambios se seguirán marcando a la baja, pues ahora se prevé un decrecimiento de la población infantil y adolescente entre 2030 y 2050, pero un incremento de la población de adultos mayores en todo el territorio nacional.

La población irá envejeciendo en Ecuador y la edad promedio de los ecuatorianos ha aumentado significativamente en las últimas décadas, pasando de 23 hasta 26 años entre 1950 y 2001, a 40 años hacia el 2050; como datos emitidos en febrero de 2024 por el director del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en base a Proyecciones de Población y Omisión Censal del Censo de Población y Vivienda 2023.

Una hipoteca inversa es un instrumento financiero diseñado específicamente para adultos mayores propietarios de viviendas que les permite solicitar préstamos contra el valor de la vivienda. Los adultos mayores ocupan un porcentaje más elevado en comparación a décadas pasadas. En el Ecuador, el 45% de los adultos mayores vive en condiciones de pobreza, y el 14,6% de hogares pobres se compone de un adulto mayor viviendo solo. (Ministerio de Inclusión Económica y Social, 2018)

## ***Problemática***

En Ecuador no existe jurídicamente un tratamiento directo y extenso sobre la hipoteca inversa; únicamente cuenta con figuras similares a la hipoteca inversa tenemos primero a la compraventa en el artículo 1732 código civil ecuatoriano y segundo hipoteca tradicional que es un derecho real el cual recae sobre bien inmueble por ser la garantía de pago del préstamo efectuado.

Sin embargo, el problema actual del sistema ecuatoriano respecto a las pensiones jubilares que son bajas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como también refleja aumento de nuestra población adulta mayor que no ha podido acceder a esta pensión por distintos factores.

Tema que dio inicio al proceso investigativo para sugerir la implementación de esta figura jurídica “hipoteca inversa”, destinada a satisfacer necesidades de las personas de la tercera edad y que puedan acceder a un mayor ingreso de manera mensual.

Es decir, la implantación de hipoteca inversa como una opción dirigida al área financiera con un objetivo jurídico y social claro, dotando de lo necesario a este grupo de atención prioritaria “adulto mayor” a partir de aquellos frutos durante su trabajo en el trayecto de su juventud.

La hipoteca ofrecida en las cooperativas de ahorro en Ecuador no resulta ser adecuada para los de la tercera edad; por lo es necesario su implementación ya que, como he mencionado en líneas que anteceden los créditos en el país se limitan a personas mayores.

Debido a la inexistencia de este producto financiero en el mercado ecuatoriano, es que se espera emplear el protocolo como primera guía descriptiva a fin de evaluar las características necesarias para la adquisición de esta herramienta, con el propósito de poder proporcionar nuevas técnicas innovadoras que sustenten a este grupo vulnerable, y así poder aportar al desarrollo económico y financiero del país. Implementación basada en las experiencias de España, Reino Unido y Estados Unidos aplicando la hipoteca inversa dentro de su marco legal, social y económico.

### ***Objetivo General***

La implementación de hipoteca inversa en la legislación ecuatoriana, mediante el cual poder brindar una alternativa de pensión jubilar dirigido a ciudadanos que no han podido beneficiarse de una pensión jubilar mensual en el IESS.

### ***Objetivos Específicos***

- Dar a conocer beneficios potenciales dirigido a los de la tercera edad, si el país aplica “hipoteca inversa” relacionado a su seguridad financiera en su vejez mediante el marco teórico y legal del Ecuador.
- Análisis de las normativas internacionales sobre hipoteca inversa en que lo decretan en su legislación como alternativa para obtención de ingresos de nivel económico a adultos mayores.
- Elaborar lineamientos propositivos de una propuesta de implementación de hipoteca inversa dentro de la legislación del Ecuador.

### **Justificación**

Esta figura jurídica del pedir un préstamo que este bajo la garantía del bien inmueble (casa) es una salida factible que libera prácticamente al Estado ecuatoriano resolver la problemática de pensiones de jubilación y libera a nuestros legisladores del discutir el cómo mejorar a las pensiones de los de la tercera edad.

## CAPITULO I

### MARCO TEÓRICO

#### **Adulto Mayor**

Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años tal como lo indica el artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador.

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

#### **Patrimonio**

Los bienes, en específico los bienes inmuebles que conforman el patrimonio, son los que se pueden usar para constituir una hipoteca inversa. El patrimonio se encuentra integrado por todos los derechos de carácter económicos pertenecientes a una persona, no solo los bienes, entiéndanse derechos reales, de crédito e intelectuales. Los mencionados derechos forman parte del patrimonio de la persona, en vista de que pueden ser valorados en dinero, al momento de ser explotados dentro de la esfera jurídica del hombre

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).

#### **Seguro Social ecuatoriano**

Otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quien otorga diferentes servicios o derechos, entre ellos el pago de pensiones jubilares por diversas

causas y El Sistema de Seguridad Social del Ecuador ofrece los siguientes tipos de seguros: Seguro general obligatorio, Seguro voluntario, l seguro campesino, y Trabajo no remunerado del hogar.

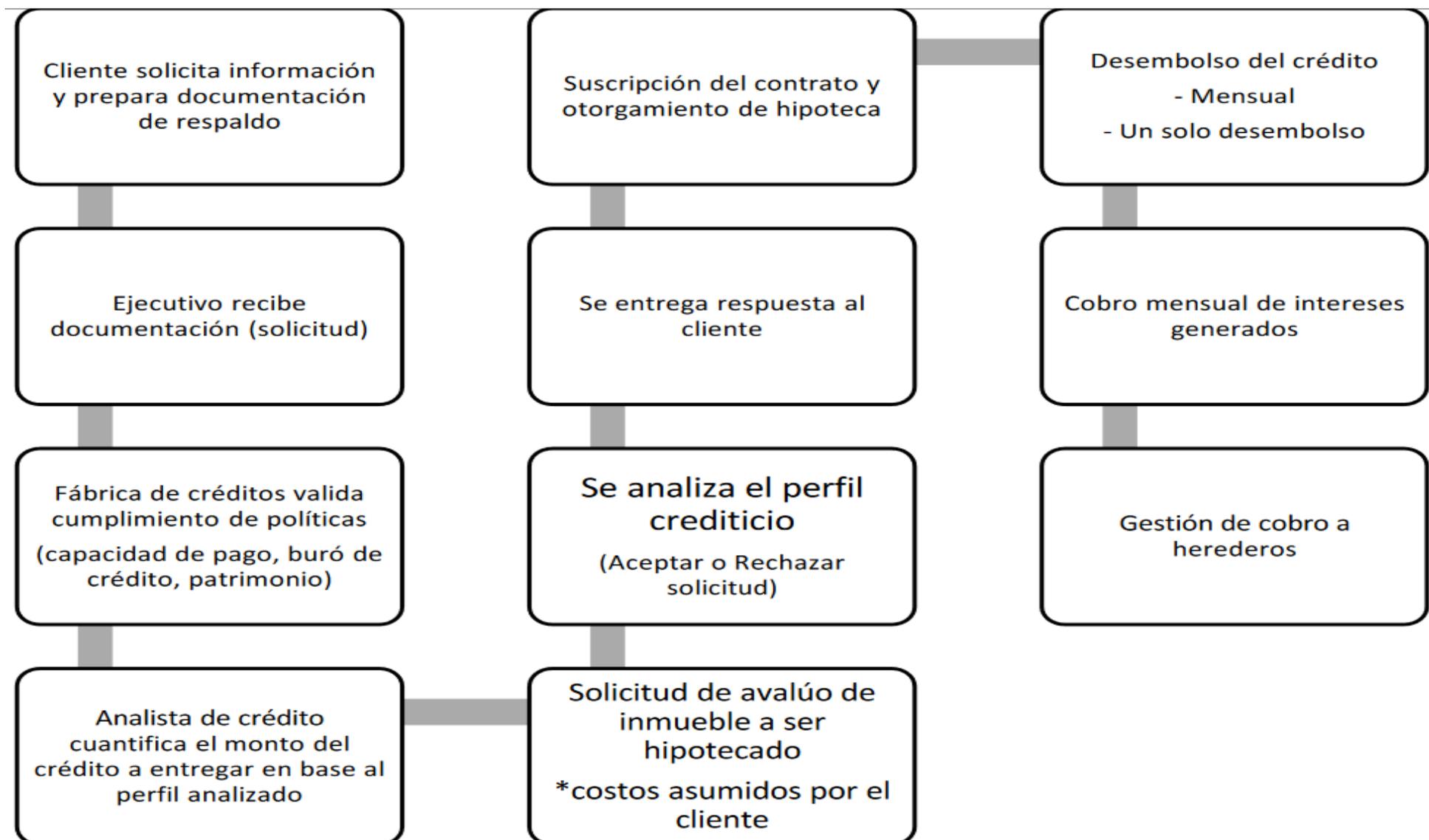
El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), es un ente público perteneciente al Estado con establecidos fines sociales, se organiza de manera descentralizada y desconcentrada con el fin de ser más eficiente y atender en lo máximo las necesidades de la población, entre los servicios que presta este organismo están la salud, prestamos quirografarios y pensiones. El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es un organismo descentralizado cubierto de autonomía operativa, por lo tanto, establece sus propias políticas de funcionamiento y administración, por otra parte, en el ámbito financiero, está conformado en parte por los aportes de sus afiliados. Así mismo el IESS crea sus órganos desconcentrados fuera de su sede con el fin de llegar a más lugares esto ayuda a que las personas no deban trasladarse a las cabeceras provinciales o la capital, siempre teniendo en cuenta que las decisiones de estos órganos están supeditadas al organismo central (Núñez, 2022).

### **Hipoteca Inversa**

La hipoteca inversa consiste en un intercambio de propiedades inmobiliarias y dinero entre un cliente y un banco, sin perder el primero la titularidad del inmueble del que es propietario. Nace destinada a satisfacer necesidades de liquidez de personas mayores, común nivel adquisitivo limitado debido a las escasas pensiones que reciben, es decir a hipoteca inversa es una garantía real.

La hipoteca inversa es un crédito dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble habitacional factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero se da mediante un único tracto o en varios con el fin de percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el momento del fallecimiento de la persona solicitante (Gutiérrez, 2017).

Gráfico No. Flujo del proceso de un crédito de “Hipoteca Inversa”.



Elaborado por: Ospina Narváez, Marlim Andrea

## **Entidades financieras – Hipoteca Inversa**

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

Teniendo en cuenta que la figura de la hipoteca inversa, los capitales no retornaran de forma inmediata se debe considerar que las instituciones financieras las cuales puedan ofrecer este tipo de servicio deben contar con una estabilidad económica férrea. Las entidades financieras son una parte importante de la sociedad ya que permite la producción, distribución e intercambio de bienes y servicios necesarios para satisfacer las necesidades de una sociedad permitiendo acceder de liquidez por medio de los servicios financiero-brindados por las entidades correspondientes para que las personas puedan realizar actividades comerciales o la adquisición de bienes (Osterling, 2017).

## **Cooperativa de ahorro y crédito**

Algo que caracteriza a las cooperativas de ahorro y crédito es que estas tienen como objetivos la ayuda entre sus socios, y así mismo, brindar servicios financieros con claros fines sociales a la población, tales como lo son los créditos a un bajo interés. En otro punto también se podría considera como fin social en brindar servicios financieros para aquellos individuos que se ven excluidos de acceder a algunos servicios financieros debido a los requisitos que se requieren para acceder a dicho servicio financiero. Si bien tanto cooperativas como bancos cumplen funciones similares cabe destacar que ambos tienen entes rectores distintos.

Así mismo, se debe entender que es una cooperativa de ahorro y crédito; pues una cooperativa de ahorro y crédito es una entidad de autoayuda financiera a sus socios para ahorrar dinero y los recursos agrupados se utilizan para proporcionar préstamos a bajo costo, opera dentro de un área de ubicación claramente definida y con un vínculo común entre sus miembros. Los objetivos de una cooperativa de ahorro y crédito son múltiples y podrían clasificarse como una combinación de fines sociales (Cárdenas, 2021).

**Análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y amenazas de la Hipoteca Inversa en Ecuador**

Análisis Interno	Análisis Externo
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Posibilidad de incrementar la renta mensual</li> <li>2- Posibilidad de disfrutar en vida la plusvalía del patrimonio</li> <li>3- No depender de nadie más económicamente hasta el fallecimiento</li> <li>4- Dejar a un cónyuge como beneficiario en caso de fallecimiento</li> <li>5- Permite tener una mejor vejez en el sentido económico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Contratar un seguro que deje tranquilo a todas las partes involucradas</li> <li>2- Se genera una nueva opción que antes no existía en nuestro país</li> <li>3- Producto probado con éxito en otros países</li> <li>4- Mejorar la calidad de vida de cada vez más adultos mayores que existen</li> <li>5- Se exige una asesoría por parte de las instituciones financieras que lo otorgan</li> </ul>
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Pérdida del Patrimonio logrado durante la vida laboral, si es que los herederos lo deciden así.</li> <li>2- El seguro disminuye el monto mensual que percibe el beneficiario</li> <li>3- Mal uso de los fondos entregados al beneficiario</li> <li>4- Solo sirve para un tipo de propiedades</li> <li>5- Solo beneficia a una parte la población, que cumple con ciertos requisitos</li> <li>6- Los Herederos ya no tendrían el mismo nivel de herencia que tenían antes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Que el Bien Raiz no alcance a pagar la deuda</li> <li>2- Aprovechamiento político de este tema</li> <li>3- Lucro excesivo por parte de las instituciones financieras</li> <li>4- Mala presentación del tema en el congreso</li> </ul>

**Elaborado por:** Ospina Narváez, Marlim Andrea

## **MARCO LEGAL NACIONAL**

### **Constitución de la Republica del Ecuador (última reforma 2021)**

La Sección octava señala el Trabajo y la seguridad social en el artículo 34 como un derecho humano, indica:

El derecho a la seguridad social es un derecho irrenunciable de todas las personas, y será deber y responsabilidad primordial del Estado. La seguridad social se regirá por los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiaridad, suficiencia, transparencia y participación, para la atención de las necesidades individuales y colectivas. El Estado garantizará y hará efectivo el ejercicio pleno del derecho a la seguridad social, que incluye a las personas que realizan trabajo no remunerado en los hogares, actividades para el auto sustento en el campo, toda forma de trabajo autónomo y a quienes se encuentran en situación de desempleo. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

La Sección primera decreta a los adultos mayores en el artículo 36 y 37 sobre los derechos como grupo de atención prioritaria, indican:

Adultos mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años...El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas. 2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones. 3. La jubilación universal. 4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 5. Exenciones en el régimen tributario. 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley. 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

El Estado ecuatoriano prestará especial protección a los de condición de “doble vulnerabilidad”; decretado en la Sección octava sobre el Sistema financiero en el inciso segundo del artículo 308, que indica:

Las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado, de acuerdo con la ley; tendrán la finalidad fundamental de preservar los depósitos y atender los requerimientos de financiamiento para la consecución de los objetivos de desarrollo del país. Las actividades financieras intermediarán de forma eficiente los recursos captados para fortalecer la inversión productiva nacional, y el consumo social y ambientalmente responsable... *El Estado fomentará el acceso a los servicios financieros y a la democratización del crédito. Se prohíben las prácticas colusorias, el anatocismo y la usura...* La regulación y el control del sector financiero privado no trasladarán la responsabilidad de la solvencia bancaria ni supondrán garantía alguna del Estado. Las administradoras y administradores de las instituciones financieras y quienes controlen su capital serán responsables de su solvencia. Se prohíbe el congelamiento o la retención arbitraria o generalizada de los fondos o depósitos en las instituciones financieras públicas o privadas. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

La Sección tercera decreta la Seguridad social en que las personas tendrán derecho a un “seguro universal obligatorio” con cobertura de gastos de riesgos del trabajo, gastos de enfermedad, desempleo, cesantía, vejez, discapacidad, invalidez, e inclusive por muerte. Por lo que en nuestro país existen tres entidades públicas autorizadas por la Constitución en los artículos 367, 369 y 370, que indican:

El sistema de seguridad social es público y universal, no podrá privatizarse y atenderá las necesidades contingentes de la población. La protección de las contingencias se hará efectiva a través del seguro universal obligatorio y de sus regímenes especiales. El sistema se guiará por los principios del sistema nacional de inclusión y equidad social y por los de obligatoriedad, suficiencia, integración, solidaridad y subsidiaridad... *El seguro universal obligatorio cubrirá las contingencias de enfermedad, maternidad, paternidad, riesgos de trabajo, cesantía, desempleo, vejez, invalidez, discapacidad, muerte y aquellas que defina la ley.* Las prestaciones de salud de las contingencias de enfermedad y maternidad se brindarán a través de la red pública integral de salud. El seguro universal obligatorio se extenderá a toda la población urbana y rural, con independencia de su situación laboral. Las prestaciones para las personas que realizan trabajo doméstico no remunerado y tareas de cuidado se financiarán con aportes y contribuciones del Estado. La ley definirá el mecanismo correspondiente. La creación de nuevas prestaciones estará debidamente financiada. (Asamblea Constituyente del Ecuador. 2008)

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, entidad autónoma regulada por la ley, será responsable de la prestación de las contingencias del seguro universal obligatorio a sus afiliados. La Policía Nacional y las Fuerzas Armadas podrán contar con un régimen especial de seguridad social, de acuerdo con la ley; sus entidades de seguridad social formarán parte de la red pública integral de salud y del sistema de seguridad social. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

### **Código Orgánico Monetario y Financiero (Última Reforma 2020)**

En el Libro 1 se decreta como objetivo al numeral 10 del artículo 3, que indica: Entre los objetivos de este código tenemos el de promover el acceso al crédito de personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes, madres solteras y otras personas pertenecientes a los grupos de atención prioritaria. (Asamblea Nacional, 2014)

Se determinan las funciones de Junta de la Política y de la Regulación Monetaria y de la Financiera y entre la más representativa es la del literal “G” del numeral 11 del artículo 14, que indica:

Funciones de la Junta tiene las siguientes funciones del numeral 11. Establecer, en el marco de sus competencias, cualquier medida que coadyuve a: g) Generar incentivos a las instituciones del sistema financiero por la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras. (Asamblea Nacional, 2014)

En la Sección 3 De la Superintendencia de Bancos como el organismo de control de entidades bancarias públicas y privadas decretado en el artículo 60, Libro I que indica:

Finalidad. La Superintendencia de Bancos efectuará la vigilancia, auditoría, intervención, control y supervisión de las actividades financieras que ejercen las entidades públicas y privadas del Sistema Financiero Nacional, con el propósito de que estas actividades se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. (Asamblea Nacional, 2014)

En la Sección 5 de las operaciones de entidades financieras podrán realizar dentro del Ecuador, es decir operaciones financieras activas en relación al

otorgamiento de los préstamos hipotecarios, quirografarios, así como de los préstamos prendarios en el artículo 194, indica:

Se debe considerar que para la implementación de un nuevo producto o servicio bancario se requiere contar con la autorización previa otorgada por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, así como por el respectivo organismo de control que regula al sector financiero público y privado, y al sector financiero popular y solidario. Dentro de las operaciones activas se hace relación a al otorgamiento de préstamos hipotecarios y prendarios, así como préstamos quirografarios. La formulación de políticas y regulaciones en lo que respecta a materia monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, así como de seguros y valores, recae directamente sobre la Función Ejecutiva, en resultado de lo cual se procedió con la creación de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, misma que en representación de la Función Ejecutiva será la responsable de implementar y fomentar el cumplimiento de estas políticas. (Asamblea Nacional, 2014)

En referencia a garantías se menciona en el artículo 214 de este cuerpo legal que indica:

Garantías de operaciones de crédito. Todas las operaciones de crédito deberán estar garantizadas. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en forma motivada, establecerá los casos en los cuales las operaciones de crédito deban contar con garantía mínima, en cuanto a su calidad y mínima cobertura. Para dar cumplimiento la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante resolución No. 030-2015-F 2016, determina las operaciones de crédito que deben contar con garantía y son: 1. Las que superen el 10% del patrimonio técnico de la institución; 2. Las que superen el 10% del patrimonio técnico de la entidad y a su vez el doscientos por ciento (200%) del patrimonio del sujeto del crédito; 3. Las correspondientes al segmento de crédito inmobiliario, por un monto no inferior al 100% de la operación. (Asamblea Nacional, 2014)

En la Sección 9 de las obligaciones sobre la contratación de los seguros obligatorios, que, para implementación de hipoteca inversa en el país, se debe considerar aquellos seguros solicitados por la institución financiera, y no necesariamente tendrán que señalarse en lo decretado por la Junta, por lo tanto para otorgamiento de hipoteca inversa el beneficiario no deberá contratar a un seguro de desgravamen, considerándose el objetivo de hipoteca inversa será otorgar una renta hasta que llegue el fallecimiento del adulto mayor titular y/o beneficiario, por tal razón

en este artículo académico se señala que se remita o envíe a los organismos del control, Junta de la Política y de Regulación Monetaria Financiera, en que conste específicamente la no obligatoriedad en esta clase de seguro, pero si plantearse obligatoriedad del seguros contra todo daño o incendio, por lo que el artículo 250, indica:

Seguros obligatorios. Previo al desembolso de las operaciones de crédito, las entidades del sistema financiero nacional deberán requerir la contratación de los seguros que determine la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. (Asamblea Nacional, 2014)

Teniendo en cuenta que la figura de la hipoteca inversa, los capitales no retornaran de forma inmediata se debe considerar que las instituciones financieras las cuales puedan ofrecer este tipo de servicio deben contar con una estabilidad económica férrea. Las cooperativas del segmento 1 según Código Orgánico Monetario y Financiero artículo 447, indica:

Capital social y segmentación. El capital social de las cooperativas de ahorro y crédito será determinado mediante regulación por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Las cooperativas se ubicarán en los segmentos que la Junta determine. El segmento con mayores activos del sector financiero popular y solidario se define como segmento 1 e incluirá a las entidades con un nivel de activos superior a USD 80000.000,00(ochenta millones de dólares de los Estados Unidos de América.) Dicho monto será actualizado anualmente por la Junta aplicando la variación del índice de precios al consumidor. (Asamblea Nacional, 2014)

### **Ley Orgánica De Economía Popular Y Solidaria. (Ultima reforma 2023)**

En el Capítulo III respecto al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria a cooperativas de ahorro y crédito en el artículo 146, indica:

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria tiene el control de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario estará a cargo de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, que se crea como organismo técnico, con jurisdicción nacional, personalidad jurídica de derecho público, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera y con jurisdicción coactiva. La Superintendencia tendrá la facultad de expedir normas de carácter general en las materias propias de su competencia, sin que puedan alterar o innovar las disposiciones legales. (Asamblea Nacional, 2011)

## **Código Civil (Última reforma 2022)**

El título XXXVI del Código Civil respecto a la hipoteca en el artículo 2309 y del patrimonio inmobiliario es el utilizado para acceder a el servicio financiero como lo es la hipoteca inversa, ya que utilizara la vivienda como garantía de pago por parte de la entidad financiera que facilite el préstamo o crédito. Y el libro II, título I, del artículo 583, indica:

Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. “Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas” ... Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor. (Congreso Nacional, 2005)

Hay una figura que es similar a la hipoteca inversa en Ecuador es que la compraventa decretada en el artículo 1732 que indica:

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

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

Otra regulación por considerarse dentro del desarrollo del artículo académico sobre el adulto mayor es el artículo 14, indica:

Toda persona que ha cumplido 65 años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos. (Asamblea Nacional, 2017)

En el capítulo III señala deberes **del estado, de la sociedad y base familiar frente a personas que son adultas mayores decretado en el literal “N” del artículo 9 que indica:**

Corresponde al Estado los siguientes deberes: n) El Estado buscará garantizar de manera progresiva la seguridad económica de la población adulta mayor a través de pensiones contributivas y no contributivas para aquellos grupos de atención prioritaria que no han accedido a la seguridad social. El proceso de asignación de dichas pensiones deberá ser establecido por las entidades competentes en el Reglamento de esta ley. (Asamblea Nacional, 2017)

## **MARCO LEGAL INTERNACIONAL**

### **Convención Interamericana de Protección de Derechos Humanos a Adultos Mayores**

En el artículo 30 de la Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores establece que los adultos mayores controlarán sus asuntos económicos y tendrán el acceso a servicios financieros y otras modalidades de crédito.

## **MARCO COMPARADO**

La hipoteca inversa está en la legislación de países como Estados Unidos, Australia, Reino Unido, Canadá, Dinamarca, Francia, Holanda, Japón, España, Suecia. Por otra parte, en América Latina México, Chile y Perú, pero en menor escala.

### **México**

La hipoteca inversa en México inicio en el 2013 bajo la figura legal mediante reforma al artículo 2939 Código Civil de México denominado Hipoteca Inversa, que impulsa y especifica la creación opcional del fideicomiso ya sea público o privado para vigilancia y a la vez mediación de esta hipoteca. Para mejor explicación del marco comparado con otros países se realizó un cuadro con las características de hipoteca inversa en varios países a continuación:

**Análisis de características “Hipoteca Inversa” en comparación con países como Estados Unidos, España, México, Chile y Perú.**

<b>Características de la Hipoteca Inversa</b>					
<b>Item / País</b>	<b>Estados Unidos</b>	<b>España</b>	<b>México</b>	<b>Chile</b>	<b>Perú</b>
<b>Edad</b>	Igual o superior a 62 años.	Edad mínima 65 años	Personas mayores de 60 años	Personas mayores de 60 años	Edad mínima 65 años
<b>Garantía</b>	Inmueble de vivienda habitual	Inmueble de vivienda habitual	Inmueble de vivienda habitual	Inmueble de vivienda habitual, se traspasa propiedad	Inmueble de vivienda habitual
<b>Plazo</b>	En base a la esperanza de vida del o los beneficiarios	En base a la esperanza de vida del o los beneficiarios	En base a la esperanza de vida del o los beneficiarios	En base a la esperanza de vida del o los beneficiarios	En base a la esperanza de vida del o los beneficiarios
<b>Interés</b>	3,125% reajutable están sujetos a aumentos luego del período inicial de tasa de interés fija (5 años para la ARM 5/1, 7 años para la ARM 7/1 y 10 años para la ARM 10/1)	Tipo variable desde Euribor +0,99 (TAE Variable 1,51%)	11,71% promedio *	5,55% promedio hasta el 5to año, a partir del 6to años se incluye a la tasa actividad bancaria vigente un spread	No existe información
<b>Limite otorgamiento</b>	Hasta el 70% del avalúo comercial del inmueble. A excepción de casos en que las tasas esperadas sean bajas y los solicitantes sean mayores a los 85 años (HUD, 2016)	80% del valor de tasación de la vivienda para vivienda habitual, para otras garantías distintas de vivienda habitual se otorgará el 70% del valor de la garantía.	La cantidad pactada no puede ser inferior al 70% del valor comercial de la vivienda, en base a lo establecido en el avalúo.	Hasta el 70% del valor comercial de la vivienda, en base a lo establecido en el avalúo.	Hasta el 70% del valor comercial de la vivienda, en base a lo establecido en el avalúo. El monto del crédito estará determinado en función del valor del inmueble, la esperanza de vida y la tasa de interés vigente aplicable al momento del otorgamiento.
<b>Plazo amortización</b>	6 meses a partir del fallecimiento del último de los titulares del crédito	6 meses a partir del fallecimiento del último de los titulares del crédito	10 meses a partir del fallecimiento del último de los titulares del crédito	6 meses a partir del fallecimiento del último de los titulares del crédito	6 meses a partir del fallecimiento del último de los titulares del crédito
<b>Liquidación Intereses</b>	Mensual	Mensual	Mensual	Al hacer efectiva la garantía	Mensual
<b>Otros temas</b>	No estar en mora con cualquier deuda federal.	La entidad financiera podrá cobrar al cliente las siguientes comisiones	Es obligatorio la contratación de un seguro.	Es obligatorio la contratación de un seguro.	Es obligatorio la contratación de un seguro.
	Contar con los recursos financieros necesarios para continuar realizando el pago puntual de los cargos de propiedad en curso, tales como los impuestos sobre la propiedad, etc.	Comisión de apertura: 0,50% Comisión sobre saldo medio no dispuesto: 0,10% trimestral	El precio del contrato, es decir este valor a pagar deberá ser menor o igual al promedio de las tasas de los instrumentos financieros tradicionales y la tasa interbancaria de equilibrio.	No se conserva la propiedad del inmueble, sino que se vende la propiedad y se mantiene únicamente el usufructo de la vivienda, es decir, los beneficiarios suscriben una compraventa de la vivienda con usufructo simultáneo	Los intereses cobrados deberán estar calculados sobre el monto de crédito efectivamente entregado a los beneficiarios.

Elaborado por: Ospina Narváez, Marlim Andrea

## CAPÍTULO II

### Exposición de Motivos de una Propuesta

En Ecuador el 62.49% de ciudadanos no están asegurados (IESS, ISSPOL o ISSFA) ni tampoco realizan aportaciones, solamente el 0.74% de población adulta mayor goza de jubilación otorgada por la entidad del seguro social del Ecuador, en base a datos reflejados durante el censo 2023, datos que corroboran la existencia de un amplio mercado en que se puede implementar la hipoteca inversa en nuestra legislación.

La Hipoteca Inversa existe hace años atrás en varios Países, tal como lo reflejo el análisis del marco comparado, con virtudes y defectos como todo tema jurídico, pero que, si se aprobase su uso dentro de leyes del Ecuador, podría llegar a beneficiar a muchos adultos mayores que cumplen con estas condiciones, permitiéndoles tener una mejor calidad de vida durante su vejez sobre términos económicos.

Hay que tener en cuenta que es una gran ventaja aplicar “Hipoteca Inversa” donde el cliente adulto mayor no dejara de ser el dueño del bien inmueble (vivienda) haciendo uso de este inmueble hasta que fallezca, en el que posteriormente los herederos tendrán varias opciones de poder elegir el pago de la deuda así conservar el bien inmueble y/o que la institución financiera realicen acciones pertinentes para el remate bien inmueble.

La acumulación del patrimonio del adulto mayor durante la juventud es inversión al futuro, ya que, si le permite disponer del bien inmueble para sobrellevar de esta manera imprevistos o gastos adicionales producidos en el transcurso de su vejez, y el disponer de distintas opciones de nivel financiero le da al propietario adulto mayor la libertad de poder elegir y de planificarse de la forma que necesite y se adecue a sus condiciones. Resulta de gran importancia señalar al patrimonio debido a que es un requisito indispensable en el tema de la figura jurídica “hipoteca inversa”, ya que sobre este bien inmueble es que recaerá el gravamen.

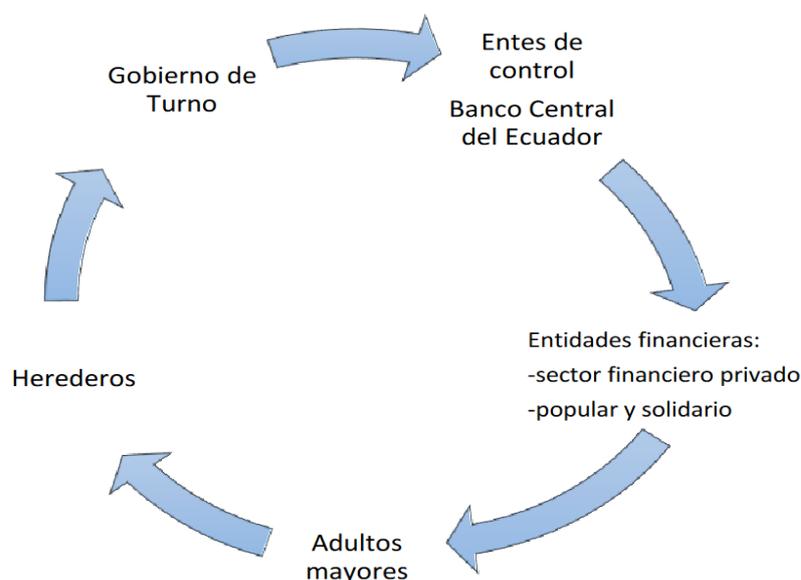
Otro punto de gran importancia es que, si en Ecuador se implementa la “hipoteca inversa”, resultaría necesario tomar en cuenta a los seguros solicitados por la institución financiera del país, que no necesariamente tendrán que estar enmarcados a lo determinado por la Junta.

Para otorgar una “hipoteca inversa” en Ecuador el beneficiario no tendrá que contratar a un “seguro de desgravamen”, considerando que el objetivo de este tema es otorgarle una renta al adulto mayor hasta su fallecimiento, por tal motivo es que en este artículo académico de titulación se indica de que sea remitido a los organismos públicos de control así como también a la Junta de Política, y de Regulación Monetaria y Financiera, finalizando en que se deberá decretar la no obligatoriedad respecto a esta clase de seguro, pero si plantear obligatoriedad del seguro contra todo daño al inmueble o seguro en caso de incendios.

Figuras similares a hipoteca inversa en Ecuador tenemos primero a la compraventa dentro del artículo 1732 código civil ecuatoriano como el acto donde las partes de manera voluntaria realizan este acto jurídico, y una de las partes transfiere el dominio de la cosa y la otra paga una prestación económica, procedimiento realizado ante una notaría pública así asegurar validez del contrato. Y segundo tenemos hipoteca tradicional que es un derecho real recaído sobre un bien inmueble el cual sirve de garantía del pago de un préstamo determinado.

Los actores claves de Hipoteca Inversa y se requiere interacción entre ellos son: el gobierno de turno, Banco Central de Ecuador, instituciones financieras privadas, popular y solidario, organismos de control, ciudadanos adultos mayores, los beneficiarios finales que son los herederos. Para mejor comprensión se realizó la siguiente gráfica:

Grafica No. : Actores claves de Hipoteca Inversa



*Elaborado por: Marlim Ospina*

## **Desarrollo de la propuesta**

En Ecuador actualmente hay un marco legal regulatorio que ampara a la creación de innovaciones bancarias como el tema de estudio “hipoteca inversa”, sin embargo, en nuestra legislación no hay un lineamiento legal el cual regule la implementación de esta figura jurídica. Es importante un marco legal enfocando principalmente a brindar la seguridad y confianza a los actores intervinientes dentro de este proceso.

El desarrollo de la propuesta se sustenta jurídicamente por la Constitución del Ecuador artículo 34 sobre el derecho de la seguridad social y el artículo 308 que decreta el deber del Estado de fomentar el acceso a servicios financieros. Así como el artículo 30 de Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Adultas Mayores en que determina que ellos tendrán acceso a los servicios financieros, modalidades de crédito, entre otros.

Se sugiere a Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador crear una Ley especial que regule la “Hipoteca Inversa” al ser un préstamo y/o crédito garantizado al adulto mayor a través de la hipoteca sobre un “bien inmueble”. así como también que conste dentro del cuerpo legal del Código Civil Ecuatoriano en que se incorpore un artículo que señale:

***Hipoteca inversa. – es el préstamo o el crédito garantizado a través de una hipoteca sobre un bien inmueble, que constituya la vivienda habitual del solicitante adulto mayor y siempre que cumpla los requisitos.***

## **Justificación de la propuesta**

Las características principales para ser beneficiario un adulto mayor de la hipoteca inversa en nuestro país es que tenga mínimo 65 años en adelante, ser el propietario de un bien inmueble de preferencia su vivienda habitual, el cual no debe poseer ninguna deuda, considerándose que la garantía de este crédito a otorgarse será específicamente el bien inmueble.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Concluyo en que es importante la implementación en el ámbito financiero ecuatoriano de la Hipoteca Inversa, con el objeto de que ayude básicamente a cubrir necesidades del adulto mayor que no tiene acceso a un pensión jubilar en el IESS, tomando en cuenta que es un grupo vulnerable de 65 años en adelante, al no estar aseguradas, y en caso de estar aseguradas pues requieren percibir o recibir una mayor pensión mensualmente, para lograr cubrir sus necesidades tales como los tratamientos médicos, alimentación, transportación, y gastos de los servicios básicos, entre otros.
- Se debe presentar un proyecto sobre hipoteca inversa a la “Superintendencia de Banco” y “Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria” para que estos organismos del control ecuatoriano autoricen su creación dentro del ámbito financiero, pero bajo una Ley creada por la Asamblea Constituyente. Y una vez autorizado solicitar a la “Junta de Política y de Regulación Monetaria y Financiera” el otorgar a estas entidades financieras la Ley de implementación mediante una guía para su acceso y uso bancario, tanto para el cliente adulto mayor como para entidades financieras del país.
- Sugiero adoptar y consolidar las características de Hipoteca Inversa, tomando en cuenta las reformas legales de los países que lo aplican actualmente, cuyo objetivo es el bienestar del adulto mayor y su participación dentro de la economía ecuatoriana.
- Las facilidades que otorgan las hipotecas inversas están; las protecciones para prestatarios que no se encuentran en otros préstamos hipotecarios, incluida la capacidad de permanecer en el hogar siempre que lo deseen, planes de pago flexibles, límites en el monto del préstamo que los prestatarios o sus herederos deben pagar, una línea de crédito que pueda crecer más tiempo; y, una divulgación total más completa del costo anual del préstamo.
- El fundamentado de sugerir la Hipoteca Inversa en Ecuador versa sobre una guía descriptiva donde el propósito será poder contribuir con el estado ecuatoriano a reducir la incertidumbre del adulto mayor y brindarles soluciones a sus posibles problemas mediante el amparo de una Ley.

## **Bibliografía**

- Banco Central del Ecuador. El Sector Monetario y el Financiero, sobre tasas de interés. Obtenido: 2023.
- Cisternas, A. (2017). Hipoteca Revertida. Producto de tercera edad. Magister Gestión Empresarial. Universidad Técnica de Federico de Santa María. (Código Orgánico Monetario Y Financiero, Libro I (2014, última reforma en 2022). Editorial. Quito).
- Código Orgánico Monetario Y Financiero. (2014). última reforma en 2022. Editorial Quito.
- Galarza S. (2021). Etapa final del adulto mayor & situación de abandono.
- Gutiérrez B. (2017). La implementación de Hipoteca Inversa para herramienta legal del acceso a crédito que propicie mejor vida al adulto mayor. Universidad Costa Rica. Librería digital: [http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-](http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (IESS). Ecuador)
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (IESS). Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Censo de la población y de vivienda 2023.
- Ley Orgánica De Las Personas Adultas Mayores (2019). Ley De Seguridad Social, (2001) última reforma 2023. Editorial Lexis.
- Molina, J. (2022). Garantías. Ley de Hipotecas de Canadá.
- Núñez, L. (2022). Nuevos tiempos para el adulto mayor. Diccionario Jurídico. Segunda Edición. Quito.
- Osterling, F. (2017). Las Obligaciones de Entidades Financieras. Editora Jurídica



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Ospina Narváez Marlim Andrea**, con C.C: # 175500897-4 autora del trabajo de titulación: **La Hipoteca Inversa Aplicado en Personas de la Tercera Edad. Regulación en Leyes Ecuatorianas**, previo a la obtención del título de **Abogada de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 22 de abril del 2024

MARLIM A. OSPINA

f. \_\_\_\_\_

Nombre: **Ospina Narváez Marlim Andrea**

C.C: 175500897-4



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	La Hipoteca Inversa Aplicado en Personas de la Tercera Edad. Regulación en Leyes Ecuatorianas.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Marlim Andrea Ospina Narváez		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Dr. Paredes Cavero, Ángela María, Mgs		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	22 de Abril del 2024	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	22
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Bancario		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Hipoteca inversa, adulto mayor, sector financiero, pensiones y patrimonio.		
<b>RESUMEN:</b>	<p>Artículo académico sobre la Hipoteca Inversa aplicado a personas de la tercera edad, debido a la problemática de que el sector financiero del país no cuenta con este producto bancario que este enfocado específicamente para adultos mayores, por lo que se realizó un análisis teórico, jurídico y comparado completo de normativas vigentes con la finalidad de que se implemente un producto en el sistema bancario para satisfacer necesidades básicas de este grupo de atención prioritaria, al tener ellos dificultad en el ámbito laboral y/o perciben ingresos de su pensión jubilar que no les permite satisfacer completamente sus necesidades. Ecuador tiene normativas jurídicas para implementar Hipoteca Inversa, como el Código Orgánico Monetario y Financiero, relacionado a instituciones de nivel financiero para que aprueben y elaboren lineamientos jurídicos para que se implemente en el país, tal como lo ha aplicado México en sus normas jurídicas que resultan beneficiados el Estado y los de la tercera edad. Por lo que se sugiere en esta investigación que la Asamblea Nacional del Ecuador estructure una Ley especial que regule la Hipoteca Inversa en sus normativas financieras, con el objetivo de brindarle transparencia al área bancaria e impulsar innovaciones de desarrollo encaminado a satisfacer necesidades del adulto mayor.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593 0980968311	E-mail: marlim2121@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Toscanini Sequeira, Paola. Ab. Mgs		
	<b>Teléfono:</b> +593 -42206950		
	<b>E-mail:</b> paolats77@hotmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			