



**UNIVERSIDAD  
DEL PACÍFICO**

**Economía**

Facultad de Economía y Finanzas

**FACTIBILIDAD DE DESARROLLAR HIPOTECAS REVERTIDAS EN  
EL PERÚ**

**Trabajo de Suficiencia Profesional  
presentado para optar al Título Profesional de  
Licenciado en Economía**

**Presentado por  
Marcelo Stefano Herrera Postigo  
Sandra Rocío Pardo Pardo**

**Lima, febrero 2025**



**REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO**  
**FACULTAD DE ECONOMÍA Y FINANZAS**

A través del presente, la Facultad de Economía y Finanzas deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional titulado *FACTIBILIDAD DE DESARROLLAR HIPOTECAS REVERTIDAS EN EL PERÚ* presentado por MARCELO STEFANO HERRERA POSTIGO, identificado con DNI N° 72604284, y SANDRA ROCIO PARDO PARDO, identificada con DNI N° 72473669, para optar al Título Profesional de Licenciado en Economía, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 8 de febrero de 2025. El siguiente fue el resultado obtenido:

Marcelo, Herrera\_Sandra, Pardo\_Trabajo de suficiencia profesional\_Economia\_2025.pdf

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
2	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
3	idoc.pub Fuente de Internet	<1%
4	Submitted to Universidad del Pacifico Trabajo del estudiante	<1%

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes se encuentra dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Economía y Finanzas.

Lima, 16 de abril de 2024.

Juan Francisco Castro  
Decano  
Facultad de Economía y Finanzas

## RESUMEN

Este estudio analizó cómo el respaldo gubernamental puede mejorar la adopción y efectividad de las hipotecas revertidas en Perú, una opción financiera valiosa para adultos mayores con pensiones limitadas, ya que les permite convertir el valor de sus viviendas en ingresos. Si bien el respaldo gubernamental es importante para mitigar ciertos riesgos y brindar seguridad a los prestatarios, factores como la confianza de los usuarios, un buen diseño del producto y la educación financiera son clave para su éxito. Tras una revisión teórica y empírica, se encontraron algunos puntos relevantes. Primero, existen obstáculos como los elevados costos de cierre, la informalidad, la desconfianza hacia las instituciones y diversas barreras culturales que han limitado la adopción. No obstante, el envejecimiento de la población y la creciente necesidad de complementar los ingresos de los adultos mayores presentan una oportunidad para explorar y expandir el mercado de hipotecas revertidas, siempre que el apoyo gubernamental se complemente con mejoras en el marco regulatorio, programas de educación financiera y la creación de un mercado secundario para aumentar la liquidez. Segundo, la literatura revisada indica que programas como el *Home Equity Conversion Mortgages* (HECM) en Estados Unidos demuestran que el apoyo gubernamental es crucial para mitigar riesgos y fomentar la adopción, aunque enfrentan desafíos similares. Por lo tanto, es esencial que el gobierno peruano regule el mercado de manera efectiva y promueva políticas educativas y transparentes que generen confianza tanto en prestatarios como en prestamistas.

## **ABSTRACT**

This study analyzed how government support can improve the adoption and effectiveness of reverse mortgages in Peru, a valuable financial option for older adults with limited pensions, as it allows them to convert the value of their homes into income. While government support is important for mitigating certain risks and providing security to borrowers, factors such as user trust, well-designed product, and financial education are key to its success. After a theoretical and empirical review, some relevant points were identified. First, obstacles such as high closing costs, informality, distrust in institutions, and various cultural barriers have limited adoption. However, the aging population and the growing need to supplement older adults' incomes present an opportunity to explore and expand the reverse mortgage market, provided that government support is complemented by improvements in the regulatory framework, financial education programs, and the creation of a secondary market to increase liquidity. Second, the literature reviewed indicates that programs such as Home Equity Conversion Mortgages (HECM) in the United States demonstrate that government support is crucial for mitigating risks and encouraging adoption, although they face similar challenges. Therefore, it is essential for the Peruvian government to regulate the market effectively and promote educational and transparent policies that build confidence among both borrowers and lenders.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>RESUMEN.....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>iii</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>	<b>v</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Visión General de las Hipotecas Revertidas .....</b>	<b>3</b>
1.1.1 Definición y Características de las Hipotecas Revertidas .....	3
1.1.2 Beneficios y Necesidades Cubiertas por las Hipotecas Revertidas .....	3
1.1.3 Riesgos y Obstáculos para Prestamistas y Prestatarios .....	4
<b>1.2 Contexto, Desafíos y Actores Claves de las Hipotecas Revertidas en el Perú.....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Características y Situación Actual de los Adultos Mayores en el Perú.....	6
1.2.2 Entidades Autorizadas para Ofrecer Hipotecas Revertidas en el Perú.....	8
<b>1.3 Aspectos Clave de las Hipotecas Revertidas y El Respaldo Gubernamental .....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Tipos de Hipotecas Revertidas .....	9
1.3.2 El Rol del Estado en el Impulso de Productos Financieros .....	10
<b>CAPÍTULO II. EVIDENCIA EMPÍRICA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Experiencias Internacionales de Hipotecas Revertidas Privadas .....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Experiencia en Estados Unidos: Casos Privados Antes del HECM.....	11
2.1.2 Experiencia en Canadá .....	12
2.1.3 Experiencia en México .....	13
<b>2.2 Experiencias Internacionales de Hipotecas Revertidas con Respaldo Estatal ..</b>	<b>14</b>
2.2.1 Experiencia en Estados Unidos: El Caso del HECM .....	14
2.2.2 Experiencia en Corea del Sur .....	15
2.2.3 Experiencia en Hong Kong .....	16
<b>2.3 Contexto Peruano: Barreras y Oportunidades Identificadas en Estudios Locales</b>	<b>17</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>19</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>21</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b>	<b>Empresas de Operaciones Múltiples.....</b>	<b>8</b>
<b>Tabla 2.</b>	<b>Empresas de Seguros.....</b>	<b>9</b>

## INTRODUCCIÓN

El envejecimiento de la población plantea grandes desafíos económicos y sociales, especialmente en países como Perú, donde la estructura demográfica está experimentando un cambio acelerado. En 2024, el 13.9 % de la población total tenía más de 60 años, y se espera que esta proporción aumente hasta alcanzar el 24.1 % para el año 2050 (Estadística e Informática [INEI], 2024a). Este crecimiento exponencial destaca la importancia de abordar cómo asegurar condiciones de vida dignas para este sector, particularmente en un país donde la informalidad laboral supera el 71.2 %, dejando a una gran cantidad de adultos mayores sin acceso a pensiones adecuadas (Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MTPE], 2024).

Bajo este panorama, surge la necesidad de diseñar soluciones financieras innovadoras para garantizar el bienestar de las personas mayores. Las hipotecas revertidas representan una de estas alternativas, ya que permiten a los propietarios convertir el valor acumulado de sus inmuebles en ingresos líquidos sin perder el derecho a vivir en su vivienda. Al respecto, la información censal del año 2017 evidencia que la mayoría de los adultos mayores que viven solos (87.7 %) ocupan viviendas de su propiedad, lo que resalta el potencial de este mecanismo para satisfacer sus necesidades económicas (INEI, 2018).

En el Perú, las hipotecas revertidas están reguladas por la Ley N.º 30741, promulgada en 2018 (Ley N.º 30741, 2018), junto con el reglamento del Ministerio de Economía y Finanzas (D.S. N.º 202-2018-EF) y las normas complementarias de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) (Resolución SBS N.º 4838-2019). Estas leyes buscan complementar los ingresos de los adultos mayores, permitiendo a los propietarios acceder a un crédito utilizando su inmueble como garantía. La normativa incluye el pago del préstamo solo con la propiedad, la opción de prepago sin penalización y la posibilidad de contratar un seguro para una renta vitalicia. Sin embargo, pese a la existencia de esta regulación, su aceptación sigue siendo baja o casi nula. Algunas de las razones de ello son el desconocimiento del producto por parte de los posibles usuarios y los riesgos inherentes al diseño de este tipo de crédito, como las fluctuaciones en los precios de los bienes raíces, su valor y la esperanza de vida del prestatario (Nakajima & Telyukova, 2017).

En ese sentido, un modelo con respaldo gubernamental se presenta como una estrategia prometedora para superar los retos asociados a las hipotecas revertidas en el Perú. Este enfoque combina la eficiencia y el alcance del sector privado con la estabilidad y el apoyo del Estado,

lo que fortalece la confianza de los usuarios y reduce los riesgos asociados. Así, la hipótesis central de este estudio propone que este tipo de modelo de hipotecas revertidas puede contribuir a asegurar su viabilidad en el Perú, protegiendo tanto a inversionistas como a propietarios contra posibles pérdidas y promoviendo su aceptación y adaptabilidad en el sistema financiero. Este tipo de cooperación puede ser esencial para el desarrollo de un mercado sostenible adaptado a la población.

Este trabajo se estructura en tres capítulos. El primero explora los fundamentos teóricos de las hipotecas revertidas, su definición, características y beneficios para los adultos mayores, así como el marco conceptual de los tipos de hipotecas revertidas y la alianza público-privada como estrategia para superar los obstáculos en su implementación. El segundo capítulo presenta un análisis de evidencia empírica, revisando experiencias internacionales en países con hipotecas revertidas, tanto privadas como con respaldo gubernamental, destacando los casos de Estados Unidos, Canadá, México, Corea del Sur y Hong Kong, para identificar lecciones aplicables al Perú. Finalmente, se evalúan las condiciones del mercado peruano y se brindan las principales conclusiones.

De este modo, el objetivo de este estudio es identificar las razones que han dificultado la implementación de hipotecas revertidas en el Perú y evaluar si es posible superar estas barreras para hacer factible su comercialización mediante un esquema público-privado. Para ello, a través de un análisis que combina métodos teóricos, evidencia empírica y un diagnóstico contextual, se examinan las características del mercado y las oportunidades para el uso de este instrumento. Los resultados buscan ofrecer recomendaciones para los reguladores y los responsables de políticas públicas, con el fin de facilitar la construcción de un entorno que beneficie tanto a los adultos mayores como al resto de los actores involucrados.

## **CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO**

### **1.1 Visión General de las Hipotecas Revertidas**

#### **1.1.1 Definición y Características de las Hipotecas Revertidas**

Las hipotecas revertidas son instrumentos financieros diseñados para que los propietarios de viviendas puedan obtener ingresos sin necesidad de vender o abandonar su hogar. Estas ofrecen diversas opciones, como pagos periódicos, líneas de crédito o un pago único, y son particularmente beneficiosas para los adultos mayores, quienes a menudo tienen pensiones que no cubren adecuadamente sus necesidades básicas (Union des Consommateurs, 2007). En un contexto donde la población envejece y las dificultades económicas se hacen evidentes, estos productos pueden ser una buena solución financiera.

En esencia, estas operan como un préstamo que se paga cuando el propietario fallece, vende su vivienda o se muda de forma permanente. Un aspecto clave de este tipo de financiamiento es la protección regulatoria, que asegura que la deuda no exceda el valor de la propiedad, brindando así seguridad a ambas partes. Este principio cuenta con el respaldo de organismos internacionales, como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), que promueven medidas orientadas a proteger al consumidor y mantener la estabilidad del sistema financiero. De este modo, se evita que el prestatario pierda su hogar mientras cumple con las condiciones del préstamo (The Organization for Economic Cooperation and Development [OECD], 2024).

A nivel internacional, existen ejemplos exitosos que demuestran cómo las hipotecas revertidas pueden ser una herramienta eficaz para lidiar con los retos del envejecimiento y la escasez de ahorros para la jubilación. En Estados Unidos, este producto ha ganado aceptación, permitiendo a miles de adultos mayores con recursos limitados acceder a un ingreso adicional. Según datos de la National Reverse Mortgage Lenders Association (s.f.), se originaron 114,692 hipotecas revertidas en 2009, siendo ese el año más productivo.

#### **1.1.2 Beneficios y Necesidades Cubiertas por las Hipotecas Revertidas**

Las hipotecas revertidas representan una fuente crucial de ingresos para los adultos mayores. En varios países, la gran mayoría de las personas jubiladas no cuenta con pensiones adecuadas, lo que limita considerablemente sus posibilidades económicas. Este tipo de hipoteca posibilita que los mayores accedan al valor acumulado de sus propiedades sin necesidad de venderlas, brindándoles ingresos que pueden destinar a cubrir necesidades básicas y gastos médicos (Ashok, 2020).

Otro aspecto vital de las hipotecas revertidas es la estabilidad residencial que ofrecen. Por lo general, estas permiten a los mayores conservar la titularidad de su vivienda sin imponer restricciones sobre su venta ni sobre el uso de los fondos obtenidos. También facilitan el pago de deudas previas, como hipotecas o embargos, lo que ayuda a prevenir problemas que podrían amenazar su seguridad (Rodríguez, 2015). Asimismo, estas ofrecen una vía de alivio financiero, especialmente en situaciones de dependencia económica derivada de la escasez de oportunidades laborales o la incapacidad de generar ingresos (Fernández, 2019). A través de este producto, los adultos mayores pueden obtener apoyo y, a la par, conservar su hogar, un factor crucial para su bienestar emocional y económico.

Por último, la hipoteca inversa impulsa el crecimiento económico al generar un aumento del PBI local y nacional mediante el incremento del gasto, favoreciendo también la recaudación fiscal gracias a mayores ventas de bienes de consumo, mientras que las entidades financieras se benefician al expandir sus negocios y ofrecer más productos financieros a nuevos clientes.

### **1.1.3 Riesgos y Obstáculos para Prestamistas y Prestatarios**

En las hipotecas revertidas, el propietario de la vivienda, conocido como prestatario, recibe pagos o un préstamo basado en el valor de su propiedad, comprometiéndose a devolverlo al final del contrato, generalmente mediante la venta de su inmueble. Al estructurarse en torno al valor de la propiedad y a plazos prolongados, este producto financiero implica riesgos y barreras tanto para los propietarios como para las entidades que los ofrecen.

Desde la perspectiva del prestatario, uno de los principales obstáculos que enfrenta son los costos de cierre asociados con este tipo de financiamiento<sup>1</sup>. Aunque estos gastos no se abonan de manera directa, se deducen del capital disponible, lo que disminuye la cantidad efectiva que el prestatario puede recibir y perjudica su flujo de efectivo (Kish, 2022). Además, asignar una parte significativa del valor de la propiedad a un préstamo genera resistencia en los prestatarios. Esto se debe a la preocupación de que, al desahorrar o utilizar su patrimonio, se limita su acceso a fondos para necesidades imprevistas, como gastos médicos, dejándolos en una situación vulnerable ante emergencias futuras (Palumbo, 1999).

Otro gran problema es el desconocimiento acerca de este producto financiero. Según Lusardi y Mitchell (2011), muchos adultos mayores poseen niveles bajos de alfabetización financiera,

---

<sup>1</sup> Los costos asociados a la transacción incluyen gastos como informes de crédito, tarifas de registro y compromisos de título. Estos costos son significativamente más altos que los de un préstamo convencional y se deducen del dinero disponible al prestatario. Generalmente, las entidades financieras suelen cobrar cargos por la generación del préstamo, la evaluación de la elegibilidad del prestatario y la prima de seguro hipotecario.

lo que condiciona su capacidad para entender los términos complejos de las hipotecas revertidas y planificar bien su retiro. Además, el apego emocional a la propiedad puede generar una fuerte renuencia a venderla, aun cuando su situación lo requiera. Generalmente, las personas suelen dar prioridad a la conservación de sus activos, considerándolos como un "valor de reserva" (Costa-Font et al., 2010). Esta actitud puede deberse a motivos altruistas o al deseo de dejar su inmueble como herencia a sus descendientes.

Asimismo, la fluctuación en el valor de la propiedad representa un riesgo importante para los propietarios. Si el valor no aumenta o, peor aún, disminuye, el prestatario podría enfrentar problemas financieros, ya que la venta de la vivienda no cubriría el préstamo (Cocco & Lopes, 2019). Además, en situaciones de urgencia que requieran una venta forzada, el prestatario podría recibir menos de lo anticipado tras deducir costos como comisiones e impuestos.

Desde la perspectiva del prestamista, uno de los riesgos más significativos es el denominado riesgo cruzado. Este ocurre cuando el valor del préstamo supera el de la propiedad, lo que puede llevar a la entidad financiera a enfrentar un patrimonio negativo. Según Wang et al. (2008), los contratos de hipotecas revertidas pueden compararse con contratos de opciones, ya que fijan un precio. Esto implica que, si el contrato se cierra antes de lo previsto, cualquier ganancia derivada de la venta de la propiedad beneficiará al prestatario o a sus herederos en lugar de al prestamista, especialmente si la propiedad no se valoriza como se esperaba.

Szymanoski (1994) señala tres factores que afectan este riesgo: las fluctuaciones en las tasas de interés, los cambios en el valor del inmueble y la expectativa de vida del prestatario. En primer lugar, el riesgo relacionado con las tasas de interés se refiere al posible aumento de estas, lo que reduciría el valor de la vivienda y afectaría el préstamo. Sin embargo, como los pagos adelantados al prestatario no disminuyen con el aumento de las tasas, el prestamista podría enfrentar dificultades para recuperar su inversión. Este riesgo no se puede diversificar, pero se puede mitigar mediante un ajuste de riesgo o utilizando una tasa ajustable basada en un índice de mercado (Boehm & Ehrhardt, 1994).

En segundo lugar, el riesgo de fluctuaciones en el valor del inmueble surge cuando la apreciación de la vivienda es menor a la esperada o cuando su valor disminuye respecto al establecido en el contrato original. Esto puede deberse a una tendencia bajista general, un ciclo económico negativo o un siniestro. Según Niu y Liu (2017), los precios de las viviendas varían significativamente entre distintas áreas urbanas debido a factores como la infraestructura de

transporte y la proximidad a servicios económicos. No obstante, este riesgo puede mitigarse si los prestatarios están distribuidos en diversas zonas geográficas.

Asimismo, el riesgo moral relacionado con las variaciones en el valor de la vivienda se manifiesta cuando los prestatarios, al saber que la propiedad eventualmente será de otra persona, tienen pocos incentivos para mantenerla adecuadamente o pagar impuestos. Incluso si desean cuidar la propiedad, es posible que no puedan hacerlo debido a limitaciones financieras o físicas, especialmente en personas mayores sin ingresos regulares. Este riesgo podría reducirse mediante penalizaciones por desviaciones en el precio de venta de la vivienda en comparación con su valor estimado, utilizando un índice de precios de vivienda (Purnananda Kumar et al., 2008).

En tercer lugar, con respecto al riesgo de longevidad, el aumento en la expectativa de vida del prestatario puede retrasar la recuperación de la inversión por parte de la entidad financiera, dado que la garantía no se ejecutará hasta que el propietario deje la vivienda. Este riesgo puede reducirse mediante la adquisición de un seguro de renta vitalicia, lo que permite a la entidad realizar desembolsos mensuales durante un período acordado; y si el individuo vive más de lo esperado, el seguro asumirá los pagos (Wang et al., 2008).

Por último, los costos relacionados con la ejecución y el desalojo de un prestatario que no cumple con los términos de una hipoteca revertida pueden ser considerablemente altos. Estos costos, que incluyen gastos legales y de expulsión de la propiedad, pueden superar las expectativas de recuperación del préstamo, afectando negativamente la rentabilidad del prestamista (Chinloy & Megbolugbe, 1994). Además, en mercados con regulaciones complejas o cuando el prestatario carece de los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, estos costos pueden poner en peligro la liquidez de la entidad y aumentar el riesgo de pérdidas.

## **1.2 Contexto, Desafíos y Actores Claves de las Hipotecas Revertidas en el Perú**

### **1.2.1 Características y Situación Actual de los Adultos Mayores en el Perú**

En Perú, aproximadamente el 74 % de los adultos mayores son propietarios de sus viviendas (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP [SBS], 2019). Sin embargo, una gran parte de este grupo enfrenta dificultades relacionadas con la titulación y formalización de sus propiedades. La mayoría de las viviendas de los adultos mayores se encuentra en áreas urbanas, pero no todas cuentan con la infraestructura adecuada, lo que limita su funcionalidad (Defensoría del Pueblo, 2019). Esta situación se agrava debido a la diversidad de características y condiciones de las propiedades, que reflejan la marcada heterogeneidad del mercado inmobiliario peruano.

Asimismo, apenas el 34.5 % de los adultos mayores está afiliado a un sistema de pensiones (INEI, 2024b), lo que deja a una gran parte de esta población con ingresos insuficientes para satisfacer necesidades básicas como alimentación, salud y vivienda. A esto se suma la dificultad que enfrentan los adultos mayores para acceder a financiamiento formal, ya que suelen encontrar barreras debido a la edad, lo que limita sus opciones para obtener préstamos y otros productos financieros (SBS, 2019). En este contexto, las hipotecas revertidas ofrecen la oportunidad de aprovechar el valor del hogar para generar ingresos adicionales, permitiendo cubrir necesidades sin depender de pensiones o de la necesidad de continuar trabajando.

Por otro lado, más de la mitad de los adultos mayores (50.4 %) sigue trabajando debido a la insuficiencia de recursos para su sustento (INEI, 2024b). Esta situación no solo afecta su bienestar financiero, sino que también repercute negativamente en su salud física y emocional, ya que el trabajo se vuelve más exigente con el paso de los años. Las hipotecas revertidas proporcionan un flujo constante de dinero, aliviando esta carga y permitiendo disfrutar de una vejez más tranquila y digna, lo que reduce el estrés y mejora la calidad de vida.

De igual manera, la falta de ahorro es otro problema importante. Por ejemplo, en 2022, solo el 42 % de los adultos en Perú indicó haber ahorrado en los últimos 12 meses (SBS, 2022). Esta conducta aumenta los riesgos económicos durante la jubilación y deja en claro el papel clave de las hipotecas revertidas en la generación de ingresos adicionales, siendo una opción para quienes no cuentan con un fondo de ahorro adecuado.

A su vez, el 32.9 % de los hogares no tiene hijos o depende de aquellos que no pueden brindarles apoyo económico (Cavagnoud, 2023). Ante esta realidad, muchos adultos mayores se ven obligados a buscar alternativas para preservar su independencia financiera. Las hipotecas revertidas representan una opción viable, ya que les permiten acceder a ingresos sin depender de familiares ni de la asistencia gubernamental, otorgándoles la autonomía necesaria para llevar una vida digna e independiente.

Finalmente, el fuerte apego emocional y cultural de los adultos mayores a su propiedad, percibida no solo como un activo financiero, sino también como un legado familiar, dificulta la aceptación de las hipotecas revertidas. No obstante, a medida que la población envejece y la necesidad de ingresos adicionales se intensifica, es posible que este grupo se torne más receptivo a alternativas financieras que les permitan conservar su independencia económica, aunque los prejuicios y resistencias aún representen un desafío (Fernández, 2019).

## 1.2.2 Entidades Autorizadas para Ofrecer Hipotecas Revertidas en el Perú

En Perú, las hipotecas revertidas están reguladas por la Ley N.º 30741, que establece que las entidades financieras autorizadas para ofrecer este tipo de contrato hipotecario son las empresas de operaciones múltiples, las empresas de seguros y las empresas administradoras hipotecarias. Las empresas de operaciones múltiples y las de seguros están reguladas por el artículo 16, literales A y D, de la Ley N.º 26702 (1996), mientras que las administradoras hipotecarias están bajo la Ley N.º 28971 (2007). Todas estas entidades deben cumplir con las disposiciones de la Ley N.º 30741, sus reglamentos y las regulaciones de la SBS.

**Tabla 1. Empresas de Operaciones Múltiples**

Dentro de este grupo, encontramos a las siguientes entidades:

Tipo de Entidad	Ejemplos	Características
Empresa Bancaria	Banco de Crédito del Perú (BCP), BBVA Perú, Scotiabank Perú	Grandes instituciones financieras que ofrecen créditos, productos hipotecarios y servicios a nivel nacional e internacional
Empresa Financiera	Credinka, Financiera Confianza	Entidades especializadas en préstamos personales y créditos al consumo, con flexibilidad y enfoque en segmentos específicos
Caja Municipal de Ahorro y Crédito	Caja Piura, Caja Arequipa	Instituciones que impulsan el desarrollo económico de pequeñas empresas y comunidades con productos financieros accesibles
Caja Municipal de Crédito Popular	Caja Popular de Ica, Caja Popular de Lima	Entidades orientadas al bienestar social, ofreciendo servicios financieros a sectores populares
EDPYME <sup>2</sup>	CrediScotia, EDPYME Alternativa	Empresas que apoyan a pequeñas y microempresas, proporcionando financiamiento para proyectos productivos
Cooperativa de Ahorro y Crédito	Cooperativa Abaco	Organizaciones cooperativas que brindan servicios financieros personalizados y promueven el ahorro e inversión
Caja Rural de Ahorro y Crédito	Caja Rural Los Andes	Instituciones que apoyan financieramente a agricultores y comunidades rurales
Empresa Bancaria	BCP, BBVA Perú, Scotiabank Perú	Grandes instituciones financieras que ofrecen créditos, productos hipotecarios y servicios a nivel nacional e internacional

Fuente: Congreso de la República del Perú. Elaboración propia, 2025.

<sup>2</sup> Entidad de desarrollo a la pequeña y microempresa

## Tabla 2. Empresas de Seguros

Dentro de este grupo, encontramos a las siguientes entidades:

Tipo de Entidad	Ejemplos	Características
Empresas que operan en un solo ramo	Pacífico Seguros (rama vida)	Empresas que se enfocan en un único sector, como seguros
Empresas que operan en ambos ramos	Rimac Seguros, La Positiva	Empresas que combinan seguros y productos financieros, ofreciendo más opciones a sus clientes
Empresas de Seguros y Reaseguros	Mapfre Perú	Empresas dedicadas a seguros y reaseguros, que pueden facilitar productos complementarios

Fuente: Congreso de la República del Perú. Elaboración propia, 2025

Aunque la ley define con claridad las entidades autorizadas para ofrecer hipotecas revertidas, en la práctica, el mercado peruano se encuentra en una fase exploratoria. Las instituciones financieras tradicionales, como bancos y cajas, aún evalúan los riesgos y la aceptación del mercado, lo que limita la difusión de este producto.

A pesar de las barreras, el Estado peruano ha promovido programas de formalización de la propiedad y educación financiera a través de entidades como el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y la SBS. Estos esfuerzos son fundamentales para que más adultos mayores puedan acceder a hipotecas revertidas con la debida seguridad jurídica.

### 1.3 Aspectos Clave de las Hipotecas Revertidas y El Respaldo Gubernamental

#### 1.3.1 Tipos de Hipotecas Revertidas

A partir del análisis del material revisado, se propone una clasificación de las hipotecas revertidas, enfocándose en el grado de participación estatal. En esa línea, se identifican principalmente dos tipos: las hipotecas revertidas privadas y las respaldadas por el gobierno.

Las hipotecas revertidas privadas son ofrecidas por entidades no gubernamentales, lo que significa que tanto prestamistas como prestatarios asumen un mayor nivel de riesgo, ya que carecen de un marco regulatorio sólido y de una red de seguridad en caso de impago. Entre los atributos que comparten, destaca el bajo o nulo respaldo gubernamental. Además, los prestamistas privados suelen ofrecer un porcentaje menor del valor de la propiedad y aplicar tasas de interés más elevadas debido al mayor riesgo que implican. Aunque las condiciones de pago pueden parecer más flexibles, en realidad tienden a ser más estrictas y costosas, con el fin de proteger al prestamista frente a posibles incumplimientos. Otro aspecto importante es que

la educación financiera no es un requisito, lo que puede generar confusiones sobre los términos del préstamo, ya que no existe una normativa que obligue a la capacitación.

En contraste, las hipotecas revertidas respaldadas por el gobierno cuentan con la garantía de una institución estatal, lo que reduce considerablemente el riesgo para las partes involucradas. Estas hipotecas están sujetas a regulaciones específicas que conforman un marco legal que otorga mayor seguridad y protección. Gracias a este respaldo adicional, los inversionistas tienen una mejor protección ante el riesgo de longevidad, la devaluación de la vivienda y otros factores, mientras que los prestatarios disfrutan de condiciones más claras y equitativas.

Una de las principales características de las hipotecas revertidas respaldadas por el gobierno es que los prestatarios pueden acceder a un porcentaje mayor del valor de su propiedad. Las tasas de interés son más competitivas y ajustadas, frecuentemente vinculadas a los bonos del gobierno, lo que brinda una mayor estabilidad en los costos. Por último, las condiciones de pago son flexibles y se adaptan a las necesidades del prestatario.

### **1.3.2 El Rol del Estado en el Impulso de Productos Financieros**

La participación del Estado es fundamental en el desarrollo de productos financieros como las hipotecas revertidas. El respaldo a través de garantías contribuye a disminuir los riesgos tanto para los inversionistas como para los consumidores más vulnerables, especialmente los adultos mayores. Estas garantías no solo mejoran la asignación de crédito, sino que también fomentan el bienestar general (Honohan, 2010).

Asimismo, la intervención estatal en la educación financiera es clave para reducir las barreras a la adopción de productos financieros complejos, ya que incrementa el conocimiento y la confianza del público en su uso. La regulación y la educación financiera son interdependientes y, juntas, promueven una mejor adopción (Lusardi & Mitchell, 2014). Además, contar con una infraestructura financiera pública sólida es esencial para mitigar incertidumbres y facilitar la evaluación de riesgos. Ejemplos como las plataformas de Nacional Financiera (NAFIN) y el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI) en México muestran cómo la colaboración entre el sector público y el privado puede optimizar la distribución de riesgos y reducir costos (Beck & Demirgüç-Kunt, 2008).

De esta forma, las alianzas público-privadas bien estructuradas son cruciales para mejorar la calidad de los productos financieros, reducir costos y ampliar su cobertura. Estas colaboraciones logran combinar la sostenibilidad económica con un impacto social positivo (Rondinelli, 2003).

## **CAPÍTULO II. EVIDENCIA EMPÍRICA**

### **2.1 Experiencias Internacionales de Hipotecas Revertidas Privadas**

#### **2.1.1 Experiencia en Estados Unidos: Casos Privados Antes del HECM**

En Estados Unidos, las hipotecas revertidas en el sector privado incluyen tanto las aseguradas por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) como las aseguradas privadamente y las no aseguradas. El volumen de préstamos de hipotecas revertidas en el sector privado ha ido en aumento en los últimos años. Desde 1981, se han otorgado más de 12,000 hipotecas de este tipo, de las cuales casi tres cuartas partes han comenzado después de 1990 (Merrill et al., 1994).

En el sector de las hipotecas revertidas aseguradas privadamente, los programas permiten a los prestatarios reservar una porción de su patrimonio, generalmente entre el 25 % y el 30 %, que queda fuera del alcance del prestamista para la recuperación del préstamo. Esto reduce los pagos mensuales disponibles, pero garantiza que los herederos puedan beneficiarse de la apreciación futura del valor de la propiedad. Además, los prestamistas no cuentan con una garantía gubernamental. Sin embargo, al igual que en el programa de la FHA, los prestamistas cobran una prima de seguro por los riesgos, además de los intereses (Mayer & Simons, 1994).

Asimismo, las principales compañías que ofrecen estos productos incluyen a Capital Holding Company y Providential Corporation, cuyos programas comenzaron en la década de 1980 y han experimentado una expansión significativa. El programa de Capital Holding, iniciado en 1988 en Virginia, Maryland y Kentucky, se extendió para 1992 a Florida y California. Este plan exige que los prestatarios tengan un valor mínimo de su hogar de \$75,000, sin un límite máximo, y que tengan al menos 62 años para ser elegibles (Merrill et al., 1994). Además, el programa de Capital Holding es considerado una hipoteca revertida de tipo *tenure*, lo que significa que el préstamo debe ser reembolsado cuando el propietario se muda o fallece. En este plan, se ofrecen distintas condiciones dependiendo de si el prestatario es una persona sola o no; para las parejas, el pago mensual es menor debido a la mayor esperanza de vida conjunta. Si los cónyuges tienen edades muy diferentes, el adelanto se ajusta según la edad del más joven. La tasa de interés, que se ajusta anualmente, es superior a la de los valores del Tesoro de Estado Unidos a 10 años (Merrill et al., 1994).

Por otro lado, el plan de Providential Corporation, conocido como el *Home Income Plan*, también ofrece una hipoteca a cambio del valor de la vivienda, pero con un componente de apreciación compartida. Los prestatarios reciben pagos mensuales basados en una tasa de

interés ajustable, más una tarifa de servicio del 0.3 % y un adicional por la apreciación. Esta última es de un punto porcentual por cada aumento en el valor de la vivienda, con un límite del 5 % y una tasa base del 4 %. Además, este tipo de planes enfrenta restricciones debido al riesgo de caída de los precios de la vivienda en áreas como California, donde hay muchas de estas hipotecas (Chinloy & Megbolugbe, 1994).

A pesar del crecimiento y la expansión de las hipotecas revertidas privadas, la necesidad de proporcionar una opción más accesible y segura para los propietarios mayores llevó a la creación de las hipotecas revertidas cubiertas por seguros públicos. Estas se introdujeron en 1989 con el programa *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM), cuyo objetivo inicial era proporcionar hipotecas revertidas a 2,500 hogares en áreas con alta concentración de propietarios mayores. Para 1991, el número de préstamos objetivo se aumentó a 25,000, lo que reflejó el éxito y la expansión del programa (Chinloy & Megbolugbe, 1994).

### **2.1.2 Experiencia en Canadá**

En Canadá, las hipotecas revertidas están disponibles desde 1986 a través del programa *Canadian Home Income Plan* (CHIP), administrado por HomeEquity Bank. Este programa, que comenzó en Vancouver, se ha expandido a otras provincias y está diseñado para personas mayores de 55 años que poseen una vivienda. Los prestatarios pueden obtener un préstamo que cubre hasta el 50 % del valor de su propiedad, dependiendo de factores como la edad y la ubicación (Hoyo & Tuesta, 2013).

A diferencia del programa HECM de Estados Unidos, el CHIP no cuenta con un seguro gubernamental. Aunque ofrece una garantía de no exceder el valor de la propiedad en el momento de la venta (*No Negative Equity Guarantee* o NNEG), el préstamo carece de respaldo federal, lo que implica ciertos riesgos adicionales para los prestatarios. Para acceder al CHIP, los solicitantes deben ser ciudadanos canadienses y mantener su vivienda en buen estado (Choinière-Crèvecoeur & Michaud, 2023).

Los prestatarios tienen la opción de recibir los fondos de diversas maneras: en un pago único, mediante una línea de crédito o a través de pagos periódicos. En 2017, las tasas de interés se situaban en 5.59 %, lo que las hace más elevadas que las de las líneas de crédito hipotecarias tradicionales. Estas tasas varían en función de la edad, el género y el tipo de propiedad, siendo generalmente más bajas para personas más jóvenes o para mujeres, debido a su mayor esperanza de vida (Choinière-Crèvecoeur & Michaud, 2023).

A pesar de la protección que ofrece la NNEG, la falta de respaldo gubernamental implica que los prestatarios deben evaluar cuidadosamente las condiciones del préstamo y su situación financiera antes de optar por este producto. Además, un estudio reciente realizado por Choinière-Crèvecoeur y Michaud (2023) reveló que el 55.48 % de los canadienses elegibles para hipotecas revertidas desconocían aspectos básicos sobre ellas antes de participar en estudios experimentales, lo que subraya la importancia de mejorar la alfabetización financiera en la toma de decisiones sobre este tipo de préstamos.

### **2.1.3 Experiencia en México**

En México, aunque las hipotecas revertidas están reguladas desde 2013, su implementación ha sido prácticamente nula. Esto se debe, en gran medida, a la ausencia de un marco regulatorio federal que ofrezca incentivos claros a las instituciones financieras, las cuales requieren elevadas inversiones y áreas especializadas para ofrecer este producto. Un ejemplo de ello es la Ciudad de México, donde se estableció un fideicomiso público-privado para supervisar estas operaciones. Sin embargo, la falta de regulación bancaria a nivel federal restringe su alcance, ya que las instituciones financieras son reacias a conceder y promocionar estos créditos debido a los riesgos involucrados y a la ausencia de reformas legales nacionales (Montoya, 2020).

Además, en México, las dinámicas familiares impactan la viabilidad de este tipo de productos financieros. A diferencia de otras regiones, donde las transferencias familiares benefician principalmente a los adultos mayores, en México suelen ser negativas, ya que estos ofrecen mayor apoyo financiero a sus hijos y nietos del que reciben de ellos (Naciones Unidas, 2022).

Pese a estos desafíos, las hipotecas revertidas podrían convertirse en una herramienta clave para complementar los ingresos durante la jubilación. Un análisis proyectivo basado en datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) indica que estos productos financieros podrían mitigar los efectos de las bajas tasas de reemplazo del sistema de pensiones, que actualmente rondan el 37 %. Esto se debe a factores como la alta informalidad laboral, cercana al 60 %, y las bajas contribuciones al sistema de pensiones. Incorporar las hipotecas revertidas permitiría transformar activos inmobiliarios en flujos de ingresos líquidos, lo que elevaría las tasas de reemplazo hasta un 82 % en el largo plazo, ayudando a contrarrestar los retos de longevidad que enfrenta la población mexicana (Hoyo & Tuesta, 2013). No obstante, sin una legislación federal que las regule adecuadamente, su implementación seguirá siendo inviable, sin importar la existencia de normativas locales.

## **2.2 Experiencias Internacionales de Hipotecas Revertidas con Respaldo Estatal**

### **2.2.1 Experiencia en Estados Unidos: El Caso del HECM**

El programa HECM, establecido en 1987 en los Estados Unidos, ha desempeñado un papel crucial al ofrecer una alternativa financiera a los propietarios de viviendas mayores con dificultades económicas (Shan, 2011). En lugar de verse obligados a vender su hogar para mantener su calidad de vida, los beneficiarios de una hipoteca revertida pueden acceder al capital acumulado en su residencia sin la necesidad de reembolsar el préstamo hasta que decidan trasladarse, fallezcan o vendan la propiedad. Este mecanismo les permite permanecer en sus hogares mientras reciben pagos mensuales, acceden a una línea de crédito o reciben un pago único.

Inicialmente, el HECM era una herramienta financiera poco conocida, con un crecimiento limitado. Durante sus primeros años, solo se otorgaron 35,681 préstamos, pero en la última década el mercado de hipotecas revertidas experimentó un auge, alcanzando un máximo de 114,641 préstamos en 2009 (Carswell et al., 2013). Este incremento fue impulsado por diversos factores, como el crecimiento de la población elegible, una mayor conciencia sobre el producto, la aceptación social del financiamiento y la evolución en las tasas de interés, así como la mejora en la accesibilidad financiera (Ramos, 2015).

Los HECM pueden clasificarse en dos tipos principales: el HECM tradicional y el HECM para compra. Por un lado, el primero permite a los propietarios acceder al valor acumulado de su vivienda, siempre que cumplan tres requisitos básicos: tener 62 años o más, haber pagado su hipoteca o poder liquidar las deudas existentes con los ingresos del préstamo, y ocupar la vivienda como residencia principal. La vivienda sirve como garantía, y el pago del préstamo se difiere hasta que el propietario fallezca, venda la propiedad o ya no la habite como residencia principal. Por otro lado, el HECM para compra es un producto más reciente, creado por la Ley de Recuperación Económica y Vivienda de 2008. Este préstamo permite a los adultos mayores comprar una nueva vivienda, eliminando los requisitos tradicionales de ingresos y crédito, pero aun requiriendo un pago inicial significativo. Así, reduce los costos de bolsillo, facilitando la compra de una vivienda para los jubilados (Carswell et al., 2013).

El papel del gobierno en este mercado ha sido crucial para garantizar la estabilidad, tanto para los prestamistas como para los prestatarios. A través de la FHA, Inicialmente, el HECM era una herramienta financiera poco conocida, con un crecimiento limitado. Durante sus primeros años, solo se otorgaron 35,681 préstamos, pero en la última década el mercado de hipotecas

revertidas experimentó un auge, alcanzando un máximo de 114,641 préstamos en 2009 (Carswell et al., 2013). Este incremento fue impulsado por diversos factores, como el crecimiento de la población elegible, una mayor conciencia sobre el producto, la aceptación social del financiamiento y la evolución en las tasas de interés, así como la mejora en la accesibilidad financiera (Ramos, 2015).

Los resultados del programa son variados. Datos del HECM muestran que una proporción significativa de mujeres mayores con bajos ingresos y que viven solas podrían beneficiarse de estas hipotecas, y se espera que la demanda continúe creciendo en el futuro (Morgan et al., 1996). Asimismo, las hipotecas revertidas tienen el potencial de aumentar considerablemente los ingresos disponibles para parejas mayores con bajos ingresos, siendo especialmente útiles para mujeres mayores de 85 años (Venti & Wise, 1991).

No obstante, el programa HECM no está exento de críticas. Algunos estudios indican que los costos asociados, como las comisiones de apertura y las tasas de interés, pueden representar un obstáculo significativo para ciertos beneficiarios (Kang, 2010). Además, los gastos adicionales relacionados con el mantenimiento de la propiedad y el seguro de vivienda no siempre son evidentes para los prestatarios, lo que subraya la importancia de mejorar la transparencia y la educación financiera en torno a estos productos (Cortese-Danile & McCarthy, 2014).

A pesar de estos desafíos, el programa HECM se ha consolidado como una herramienta valiosa para mejorar la seguridad financiera de millones de jubilados, al facilitarles el acceso a los recursos necesarios para vivir con estabilidad y bienestar.

### **2.2.2 Experiencia en Corea del Sur**

En Corea del Sur, las hipotecas revertidas han desempeñado un papel crucial en el apoyo a las personas mayores en situación de pobreza. Sin embargo, la versión privada de estos préstamos presentaba riesgos tanto para los prestatarios como para los prestamistas. Antes de la creación del programa *Jeong Yong-Tack Yeon* (JTYK), estos préstamos eran ofrecidos exclusivamente por bancos y compañías de seguros, sin respaldo gubernamental. Como consecuencia, los prestatarios enfrentaban riesgos imprevistos relacionados con las tasas de interés, la longevidad y la fluctuación del valor de las viviendas. Para mitigar estas limitaciones, el gobierno surcoreano introdujo una versión pública de la hipoteca revertida, que incluyó una póliza de seguro para proteger tanto a prestatarios como a prestamistas (Heo et al., 2016).

El programa JTYK fue diseñado originalmente para personas mayores de 65 años y estaba limitado a viviendas valoradas en menos de 600 millones de wones surcoreanos. Con el tiempo, se flexibilizaron estos requisitos, permitiendo que propietarios mayores de 60 años accedieran al programa y ampliando el valor máximo de la vivienda a 900 millones de wones. Este cambio amplió el alcance del programa, beneficiando a un mayor número de personas, manteniendo la elegibilidad para varios tipos de viviendas, excepto algunas unidades no residenciales, como oficinas o instalaciones comerciales (Heo et al., 2016).

El programa JTYK ofrece tres opciones de pago: el plan de pensión vitalicia, el plan de pensión modificada y el plan de término fijo. Cada una de estas opciones está pensada para adaptarse a las necesidades financieras de los propietarios mayores. Además, los beneficiarios del programa tienen acceso a exenciones fiscales y deben pagar primas de seguro que constituyen una fuente importante de ingresos para el programa. Los intereses de los préstamos son determinados por una tasa base que se ajusta periódicamente según el rendimiento de un certificado de depósito a tres meses. Además, los prestatarios deben pagar una tarifa inicial y primas anuales para mantenerse en el programa (Heo et al., 2016).

Uno de los principales beneficios de este sistema es su impacto en la reducción de la pobreza entre los adultos mayores de bajos ingresos. Un estudio reveló que, gracias a los ingresos adicionales generados por estos préstamos, la tasa de pobreza en este grupo disminuyó un 10%, lo que resalta el impacto positivo del programa en su calidad de vida (Choi et al., 2022). Sin embargo, a pesar de los beneficios, muchos ancianos se muestran reacios a participar, ya que esto implica que sus herederos deberán renunciar a la propiedad (Heo et al., 2016).

### **2.2.3 Experiencia en Hong Kong**

Desde su lanzamiento en 2011, el programa de hipotecas revertidas de la Hong Kong Mortgage Corporation (HKMC) ha representado una alternativa valiosa para los adultos mayores que, a pesar de ser propietarios de una vivienda, enfrentan dificultades económicas. Aunque este esquema no cuenta con una garantía federal como el HECM en Estados Unidos, está respaldado por una sólida estructura institucional, lo que fomenta la confianza entre los participantes del mercado (Han et al., 2017).

El programa se fundamenta en un modelo que ofrece opciones de pago similares a las del programa HECM, permitiendo pagos mensuales durante períodos fijos o de por vida, así como retiros de sumas globales para fines específicos. Uno de los aspectos más destacados de este

programa es su flexibilidad, ya que los prestatarios tienen la posibilidad de modificar los términos de pago a lo largo del préstamo (Han et al., 2017).

No obstante, uno de los principales desafíos que enfrenta el programa es la falta de educación financiera entre los solicitantes, lo que los hace propensos a tomar decisiones equivocadas. Por ello, se sugiere que el gobierno de Hong Kong intensifique las campañas informativas y ofrezca asesoramiento legal para garantizar que los beneficiarios puedan tomar decisiones bien fundamentadas. Además, existe el riesgo de fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones del mercado, que impactan tanto a los beneficiarios como a las instituciones financieras. Para asegurar la sostenibilidad del programa, sería recomendable implementar un mecanismo de compensación de riesgos que proteja a las instituciones involucradas. Asimismo, es crucial fortalecer la supervisión del mercado y establecer estándares claros que promuevan un desarrollo ordenado y transparente. Todo esto, junto con una gobernanza sólida en la HKMC, contribuiría a fortalecer la confianza de los consumidores y de las instituciones financieras en el programa (Han et al., 2017).

En términos de resultados, hasta el 31 de agosto de 2015, un total de 698 personas se habían registrado en el programa, con una mayoría de prestatarios individuales y una edad promedio de 69 años. Aunque la adopción de las hipotecas revertidas en Hong Kong sigue siendo relativamente baja, se ha observado un crecimiento constante en la participación. Diversos estudios sugieren que este tipo de hipotecas podría mejorar significativamente la estabilidad residencial de los adultos mayores, posicionándose como una solución prometedora para sus necesidades habitacionales y económicas (Han et al., 2017).

### **2.3 Contexto Peruano: Barreras y Oportunidades Identificadas en Estudios Locales**

El mercado de hipotecas revertidas en Perú enfrenta diversas barreras clave que obstaculizan su adopción y desarrollo. Entre ellas destacan la desconfianza hacia las instituciones financieras, percibidas como complejas y riesgosas por los adultos mayores. Asimismo, los altos costos asociados a estas hipotecas, como tasas de interés y comisiones, desincentivan a los potenciales beneficiarios (León & Guimaray, 2024).

Un factor crucial es la ausencia de una regulación clara en el mercado, lo que genera un clima de incertidumbre y desprotección entre los potenciales participantes. A esta problemática se suma la escasa educación financiera en el Perú, que restringe considerablemente el acceso a información adecuada y comprensible sobre productos financieros. Esta carencia de conocimientos afecta la capacidad de los individuos para tomar decisiones informadas y

responsables, lo que, a su vez, limita la participación en el mercado y contribuye a una mayor desconfianza hacia las hipotecas revertidas (Morisaki, 2020).

Otro limitante es la cantidad de jubilados que poseen un inmueble debidamente inscrito en registros públicos sin deuda hipotecaria existente. Tomando en cuenta las cifras del Instituto Nacional de Estadística (INEI), las cuales indican que un tercio de los peruanos vive en casa propia de material noble (ya sea con deuda o sin deuda), y que solo la mitad de estas personas ha declarado tenerla debidamente registrada, se estima que solo el 15 % de los jubilados calificaría para una hipoteca revertida (Castellanos, 2018).

También se destaca la necesidad de *market-makers* para que las hipotecas revertidas sean viables; es decir, que las entidades financieras deseen apostar por este tipo de productos, de tal manera que se puedan replicar los modelos de otros países donde sí han funcionado. Para ello, un aspecto crucial a definir es la valoración de las propiedades en las hipotecas revertidas, ya que no debe basarse únicamente en el valor del mercado de los bienes inmuebles, debido a la posible desvalorización con el paso de los años. Por lo tanto, se sugiere determinar un descuento o *haircut* adecuado para no financiar el 100 % de la propiedad, sino un valor menor, probablemente entre el 50 % y el 60 % del valor de la vivienda (Lizarzaburu, 2023).

Asimismo, se debería evaluar la opción de prepago del préstamo en cualquier momento, ya que podría generar un riesgo de reinversión para los prestamistas debido al desajuste entre las fuentes de ingresos y el pago de los pasivos de la entidad financiera (Lizarzaburu, 2023).

Finalmente, existe un riesgo asociado a la ejecución de la garantía al término del contrato. Por un lado, este proceso se considera problemático debido al largo tiempo que conlleva la adjudicación, desalojo y remate de una propiedad en Perú. Dado que las entidades financieras no están especializadas en la ejecución de garantías, pueden surgir mayores complicaciones y demoras. Por ello, se propone que la normativa para las hipotecas revertidas contemple un proceso más ágil, como un proceso sumario (*fast track*) o la estructuración de un fideicomiso, con el fin de reducir los tiempos y las complejidades asociadas a estos trámites (Castellanos, 2018). Por otro lado, está el riesgo de que los herederos se nieguen a asumir la deuda o a desalojar la propiedad, lo que plantea la necesidad de establecer cláusulas claras de desalojo que permitan a la entidad financiera recuperar la propiedad de forma ágil tras el fallecimiento del titular. Sin embargo, existe la posibilidad de que un juez favorezca a los herederos, permitiéndoles continuar en la vivienda sin pagar la deuda, lo que podría generar complicaciones legales (Lizarzaburu, 2023).

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Este trabajo evaluó si el respaldo gubernamental mejora la adopción y eficacia de las hipotecas revertidas en Perú. Se concluye que, si bien las hipotecas revertidas ofrecen ventajas para los adultos mayores con pensiones insuficientes al permitirles acceder al valor acumulado de sus viviendas sin venderlas, el respaldo gubernamental no garantiza una mejora total en su adopción ni eficacia. Aunque puede reducir ciertos riesgos, otros factores, como los altos costos de cierre y el grado de informalidad, siguen siendo desafíos importantes. La intervención estatal debe complementarse con educación financiera y una mejora regulatoria para que este producto sea viable y atractivo en el Perú.

A pesar del crecimiento de la población de adultos mayores, la resistencia cultural a vender propiedades, la falta de cultura de ahorro e inversión y la escasa educación financiera limitan su adopción. Sin embargo, el envejecimiento de la población y el posible interés de los bancos locales brindan una oportunidad para el crecimiento del mercado de hipotecas revertidas en Perú. Para superar barreras como la falta de propiedades registradas y la complejidad en la ejecución de garantías, se podrían crear procesos sumarios o fideicomisos que faciliten la ejecución y reduzcan los tiempos de respuesta.

La literatura revisada muestra que los programas de hipotecas revertidas, tanto privados como respaldados por el gobierno, varían según el contexto económico y cultural de cada país. En Estados Unidos, las hipotecas revertidas privadas han crecido desde 1981, pero los altos costos y riesgos llevaron a la creación del HECM en 1989, un programa gubernamental que ofrece mayor seguridad a los prestatarios. En Canadá, el CHIP, exitoso en términos de acceso a fondos, carece de respaldo gubernamental, lo que aumenta los riesgos debido a tasas de interés más altas. Además, más del 55 % de los canadienses elegibles desconocen este producto, lo que subraya la necesidad de mejorar la educación financiera. En México, aunque las hipotecas revertidas están reguladas desde 2013, su adopción es baja debido a barreras culturales y a la falta de un marco regulatorio federal. Por otro lado, los programas respaldados por el gobierno, como el HECM en Estados Unidos, el JTYK en Corea del Sur y el programa de la Hong Kong Mortgage Corporation, han demostrado ser efectivos para mejorar la estabilidad financiera de los adultos mayores. Sin embargo, estos enfrentan desafíos comunes, como los altos costos y la falta de educación financiera entre los beneficiarios, lo que puede dificultar su comprensión y manejo adecuado. En resumen, el respaldo gubernamental es clave para mitigar los riesgos

asociados y promover la adopción de las hipotecas revertidas, aunque es necesario mejorar la educación financiera y la regulación para alcanzar el éxito a largo plazo.

Si bien el marco regulatorio actual en Perú proporciona una base para la operación de las hipotecas revertidas, se identifican vacíos legales que deben ser abordados para garantizar la seguridad de los consumidores y la estabilidad del mercado. Entre los principales vacíos se encuentran la falta de claridad sobre la posibilidad de arrendar el inmueble, el límite de edad para acceder a este tipo de productos y la incertidumbre sobre cómo se procedería en caso de que una hipoteca revertida tenga dos titulares y uno de ellos fallezca (Morales, 2023). Para que estas hipotecas sean una opción confiable para los adultos mayores peruanos, el gobierno debe implementar políticas claras que regulen todo el proceso, desde la formalización de la propiedad hasta la ejecución de las garantías.

Adicionalmente, la educación financiera es un aspecto clave para el éxito de este producto en el Perú. A pesar de que ofrece claras ventajas, muchas personas desconocen cómo funciona y los riesgos asociados. Programas de educación financiera dirigidos específicamente a adultos mayores podrían ayudar a que comprendan mejor este tipo de productos y a que tomen decisiones informadas. La transparencia en la comunicación y la simplicidad en los términos de los contratos son esenciales para mejorar la confianza del consumidor y facilitar la adopción.

Por último, el desarrollo de un mercado secundario para las hipotecas revertidas puede ser crucial para inyectar liquidez al mercado. Debido a su naturaleza, los inversores pueden enfrentar problemas de liquidez e incluso solvencia si no pueden securitizar los contratos. Para minimizar estos riesgos, no se debería descartar la intervención gubernamental a través de regulaciones que estandaricen y otorguen confianza a los propietarios, proporcionen facilidades de liquidez ante desfases de flujos de caja y ofrezcan garantías contra pérdidas ocasionadas por la retención de contratos, entre otros (Bertín, 2023).

Para profundizar en el potencial de las hipotecas revertidas en Perú, sería relevante investigar cómo la educación financiera afecta la adopción de estos productos, especialmente en las zonas rurales y entre las poblaciones con menos acceso a servicios bancarios. Además, sería útil explorar la implementación de modelos de garantías estatales y su impacto en la confianza del consumidor y la viabilidad del mercado. Asimismo, el estudio de la evolución de la demografía y la capacidad de ahorro de los adultos mayores podría proporcionar una visión más clara sobre el futuro del mercado de hipotecas revertidas en el país.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ashok, S. (2020). An exploration of determinants of reverse mortgage purchase decision in India: Evidence from national study. *The Journal of Internet Banking and Commerce*, 25(2), 1-37. <https://www.researchgate.net/publication/343444577>
- Beck, T., & Demirgüç-Kunt, A. (2008). Access to Finance: An Unfinished Agenda. *The World Bank Economic Review*, 22(3), 383–396. <https://doi.org/10.1093/wber/lhn021>
- Bertín, H. D. (29 de agosto de 2023). *Hipoteca inversa, la idea es promisorio, su puesta en práctica es más complicada*. Blog de economía del sector público. <https://www.blogeconosp.econo.unlp.edu.ar/2023/08/29/hipoteca-inversa-la-idea-es-promisoria-su-puesta-en-practica-es-mas-complicada/>
- Boehm, T. P., & Ehrhardt, M. C. (1994). Reverse Mortgages and Interest Rate Risk. *Real Estate Economics*, 22(2), 387–408. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00639>
- Carswell, A., Seay, M., & Polanowski, M. (2013). Reverse Mortgage Fraud Against Seniors: Recognition and Education of a Burgeoning Problem. *Journal of Housing For the Elderly*, 27(1-2), 146–160. <https://doi.org/10.1080/02763893.2012.754819>
- Case, B., & Schnare, A. B. (1994). Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program. *Real Estate Economics*, 22(2), 301–346. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00636>
- Castellanos, E. (27 de septiembre de 2018). La hipoteca inversa: sólo un oasis en medio del camino. *Semana Económica*. <https://semanaeconomica.com/blogs/economia-finanzas/la-hipoteca-inversa-solo-un-oasis-en-medio-del-camino>
- Cavagnoud, R. (2023). Transición demográfica y evolución de la morfología de las familias en Perú. *Población & Sociedad*, 30(2), 1-28. <http://doi.org/10.19137/pys-2023-300204>
- Chinloy, P., & Megbolugbe, I. F. (1994). Reverse Mortgages: Contracting and Crossover Risk. *Real Estate Economics*, 22(2), 367–386. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00638>
- Choi, K., Noh, S., & Baek, I. (2022). Does home equity liquidation reduce older adults' poverty rate? Evidence from South Korea. *Journal of Poverty and Social Justice*, 30(1), 59-76. <https://doi.org/10.1332/175982721X16385307728468>

- Choinière-Crèvecoeur, I., & Michaud, P.-C. (2023). Reverse mortgages and financial literacy. *Journal of Financial Literacy and Wellbeing*;1(1), 79-102. <https://doi.org/10.1017/flw.2023.4>
- Cocco, J. F., & Lopes, P. (2019). Aging in Place, Housing Maintenance, and Reverse Mortgages. *The Review of Economic Studies*, 87(4), 1799–1836. <https://doi.org/10.1093/restud/rdz047>
- Cortese-Danile, T., & McCarthy, I. (2014). The Ins and Outs of Reverse Mortgage. *ASBBS Proceedings*, 21(1), 197-204. [http://asbbs.org/files/ASBBS2014/PDF/C/Cortese-Danile\\_McCarthy\(P197-204\).pdf](http://asbbs.org/files/ASBBS2014/PDF/C/Cortese-Danile_McCarthy(P197-204).pdf)
- Costa-Font, J., Gil, J., & Mascarilla, O. (2010). Housing Wealth and Housing Decisions in Old Age: Sale and Reversion. *Housing Studies*, 25(3), 375–395. <https://doi.org/10.1080/02673031003711014>
- Defensoría del Pueblo. (2019). *Envejecer en el Perú: Hacia el fortalecimiento de las políticas para personas adultas mayores*. <https://www.defensoria.gob.pe/wp-content/uploads/2019/08/DEFENSOR%20C3%8DA-DEL-PUEBLO-INFORME-ENVEJECER-EN-EL-PER%20C3%9A.pdf>
- D.S. N° 202-2018-EF. Que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa. Diario Oficial El Peruano (2018). <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1687860-8>
- Federal Trade Commission. (agosto de 2022). *Reverse Mortgages*. <https://consumer.ftc.gov/articles/reverse-mortgages>
- Fernández, S. (2019). *Hipoteca inversa. Un nuevo producto financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile*. [Tesis de Magíster, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/172918>
- Han, W., Wang, P., Xu, H., & Choi, J.-S. (2017). Evaluation of the Reverse Mortgage Option in Hong Kong. *Asian Economic Journal*, 31(2), 187–210. <https://doi.org/10.1111/asej.12117>
- Heo, Y.-C., An, S., & Hong, B. E. (2016). Reverse Mortgage as an Income Stabilizer for the Elderly in Korea. *Asian Social Work and Policy Review*, 10(1), 103–112. <https://doi.org/10.1111/aswp.12081>

- Honohan, P. (2010). Partial credit guarantees: Principles and practice. *Journal of Financial Stability*, 6(1), 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.jfs.2009.05.008>
- Hoyo, C., & Tuesta, D. (2013). *Las Hipotecas Revertidas en México como complemento pensionario*. BBVA Research. [https://www.bbva.com/wp-content/uploads/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbva.com/wp-content/uploads/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Adultos mayores de 70 y más años de edad, que viven solos*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1577/Libro01.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1577/Libro01.pdf?utm_source=chatgpt.com)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2024a). *Situación de la Población Peruana 2024. Una mirada de la diversidad étnica*. <https://www.gob.pe/institucion/inei/informes-publicaciones/5751291-situacion-de-la-poblacion-peruana-2024-una-mirada-de-la-diversidad-etnica>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2024b). *Situación de la Población Adulta Mayor: Julio-Agosto-Setiembre 2024*. <https://www.gob.pe/institucion/inei/informes-publicaciones/6324794-situacion-de-la-poblacion-adulta-mayor-julio-agosto-setiembre-2024>
- Kang, H. B. (2010). The cost and benefit of reverse mortgages. *Journal of Finance & Accountancy*, 4, 1-7. <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=198d6b1139b2fa8f1302f4dcba6e081d1e1faad1>
- Kish, R. J. (2022). Reverse Mortgage Line of Credit Investment Retirement Strategy. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 24(1), 32-49. <https://doi.org/10.1080/15214842.2021.2008123>
- Kyung-jin Choi, K., Noh, S., & Baek, I. (2022). Does home equity liquidation reduce older adults' poverty rate? Evidence from South Korea. *Policy Press*, 30(1), 59–76. <https://doi.org/10.1332/175982721X16385307728468>
- León, R. E., & Guimaray, L. E. (2024). *Hipotecas revertidas en el Perú: Una revisión de la factibilidad de su implementación en vista de su ausencia en el mercado*. [Trabajo de Suficiencia Profesional presentado para optar al Título Profesional de Licenciado en

- Economía, Universidad del Pacífico]. Repositorio Institucional de la Universidad del Pacífico. <https://repositorio.up.edu.pe/item/99d5a6ff-f0e5-41e0-ac36-761d89a58d57>
- Ley N.º 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. (9 de diciembre de 1996). <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26702.pdf>
- Ley N.º 28971, Ley que Crea las Empresas Administradoras Hipotecarias. (27 de enero de 2007). <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28971.pdf>
- Ley N.º 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa. (28 de marzo de 2018). <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1631374-1>
- Lizarzaburu, E. (26 de abril de 2023). Hipotecas revertidas siguen en el limbo por temor de bancos a herederos [Entrevista]. *Diario Gestión*. <https://gestion.pe/economia/mercados/hipotecas-revertidas-siguen-en-el-limbo-por-temor-de-bancos-a-herederos-noticia/>
- Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2011). Financial Literacy and Retirement Planning in The United States. *Journal of Pension Economics & Finance*, 10(4), 509-525. <https://doi.org/10.1017/S147474721100045X>
- Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2014). The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence. *Journal of Economic Literature*, 52(1), 5–44. <https://doi.org/10.1257/jel.52.1.5>
- Mayer, C. J., & Simons, K. V. (1994). Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth. *Real Estate Economics*, 22(2), 235–255. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00634>
- Merrill, S. R., Finkel, M., & Kutty, N. K. (1994). Potential Beneficiaries from Reverse Mortgage Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American Housing Survey Data. *Real Estate Economics*, 22(2), 257–299. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00635>
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo. (2024). *Informe trimestral del mercado laboral. Situación del empleo. 2024 Trimestre I*. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/6653196/5783668-ite-2024-t1.pdf>

- Montoya, A. E. (2020). La actualidad de la hipoteca inversa en México. *Dikê, Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica*, 14(28), 23-58. <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/588756>
- Morales, Y. E. (2023). *Mejoras Legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de Tesis USAT. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/6031>
- Morgan, B. A., Megbolugbe, I. F., & Rasmussen, D. W. (1996). Reverse Mortgages and the Economic Status of Elderly Women. *The Gerontologist*, 36(3), 400–405. <https://doi.org/10.1093/geront/36.3.400>
- Morisaki, A. M. (2020). *Propuestas legislativas que no funcionan: Hipoteca inversa en el Perú*. [Trabajo de investigación para optar el grado académico de Magíster en Derecho Bancario y Financiero, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/5914c25d-b91c-4fa7-b12c-9257ed174ea6>
- Naciones Unidas. (2022). *Manual de cuentas nacionales de transferencia: medición y análisis de la economía generacional*. [https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/files/documents/2023/May/undesa\\_pd\\_2022\\_manual\\_de\\_cuentas\\_nacionales\\_de\\_transferencia.pdf](https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/files/documents/2023/May/undesa_pd_2022_manual_de_cuentas_nacionales_de_transferencia.pdf)
- Nakajima, M., & Telyukova, I. A. (2017). Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis. *The Journal of Finance*, 72(2), 911–949. <http://www.jstor.org/stable/26652703>
- National Reverse Mortgage Lenders Association (s.f). *Annual HECM Production Numbers*. Recuperado el 21 de enero de 2025, de <https://www.nrmlaonline.org/annual-hecm-endorsement-chart>
- Niu, F., & Liu, W. (2017). Modeling urban housing price: The perspective of household activity demand. *Journal of Geographical Sciences*, 27(5), 619–630. <https://doi.org/10.1007/s11442-017-1396-2>

- Palumbo, M. G. (1999). Uncertain Medical Expenses and Precautionary Saving Near the End of the Life Cycle. *The Review of Economic Studies*, 66(2), 395-421, <https://doi.org/10.1111/1467-937X.00092>
- Purnananda Kumar, D., Rajasekhar, M., & Madhukar, S. (febrero, 2008). *Reverse Mortgages - Features & Risks* [Presentación de paper]. 10th Global Conference of Actuaries, Bombay, India. <https://www.actuariesindia.org/10th-global-conference-actuaries>
- Ramos, J. (2015). *Reverse mortgages (RM) as a 4th Pillar to complement the pension system*. International Federation of Pension Fund Administrators. [https://www.fiapinternacional.org/wp-content/uploads/2016/02/reverse\\_mortgages\\_j\\_ramos\\_sept\\_2015.pdf](https://www.fiapinternacional.org/wp-content/uploads/2016/02/reverse_mortgages_j_ramos_sept_2015.pdf)
- Resolución N.º4838-2019-SBS. Reglamento de la Hipoteca Inversa. (17 de octubre de 2019). [https://intranet2.sbs.gob.pe/dv\\_int\\_cn/1871/v1.0/Adjuntos/4838-2019.r.pdf](https://intranet2.sbs.gob.pe/dv_int_cn/1871/v1.0/Adjuntos/4838-2019.r.pdf)
- Rodríguez, Y. M. (2015). La hipoteca revertida, un estudio conceptual: la gran dicotomía, entre el sueño y la pesadilla de sus posibilidades en el mercado financiero. *Revista Jurídica UPR*, 84(4), 1115-1136. <https://derecho.uprrp.edu/revistajuridica/volumenes/revista-juridica-upr/volumen-84-num-4/>
- Rondinelli, D. A. (2003). Reinventing government for the 21st century: State capacity in a globalising society. En D. Rondinelli & G. Cheema (Eds.), *Reinventing government for the 21st century: State capacity in a globalising society* (pp. 219-239). Kumarian Press.
- Shan, H. (2011). Reversing the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market. *Real Estate Economics*, 39(4), 743–768. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2011.00310.x>
- SP Group LLC. (2022). *Home Equity Conversion Mortgage Program Analysis*. <https://www.huduser.gov/portal//portal/sites/default/files/pdf/HECM-Report.pdf>
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2019). *Estudio Nacional de Dependencia Económica en Adultos Mayores en el Perú*. <https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/Lineamientos/Dependencia-Economica-Adultos-Mayores.pdf>
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2022). *Encuesta de Medición de Capacidades Financieras. Perú 2022*. <https://www.sbs.gob.pe/Portals/4/jer/CIFRAS->

[ENCUESTA/2022/Brochure ENCUESTA CAPACIDADES%20FINANACIERAS%202022\\_vr.pdf](#)

Szymanoski, E. J. (1994). Risk and the Home Equity Conversion Mortgage. *Real Estate Economics*, 22(2), 347–366. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00637>

The Organization for Economic Cooperation and Development. (2024). *Is care affordable for older people?* [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/10/is-care-affordable-for-older-people\\_43625a72/450ea778-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/10/is-care-affordable-for-older-people_43625a72/450ea778-en.pdf)

Union des Consommateurs. (2007). *The Reverse Mortgage: For An Optimum Control*. <https://uniondesconsommateurs.ca/wp-content/uploads/2020/12/04-Hypothèque-inversee-e-f-v2.pdf>

Venti, S. F., & Wise, D. A. (1991). Aging and the income value of housing wealth. *Journal of Public Economics*, 44(3), 371–397. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(91\)90020-3](https://doi.org/10.1016/0047-2727(91)90020-3)

Wang, L., Valdez, E., & Piggott, J. (2008). Securitization of longevity risk in reverse mortgages. *North American Actuarial Journal*, 12(4), 345-371, <https://doi.org/10.1080/10920277.2008.10597529>