

INTRODUCCIÓN

HIPOTECA INVERSA. Un beneficio de carácter total. La población de adultos mayores en México crece a una manera acelerada, desafortunadamente en este sector poblacional, no sucede lo mismo con el número de personas que gozan de una jubilación o pensión al final de su vida laboral, es decir, no todos los adultos en plenitud cuentan con los beneficios de una pensión por jubilación.

Esta es la principal razón para proponer este sistema denominado “hipoteca inversa”, con la intención de encontrar la solución de carácter económico para que los adultos mayores solventen sus gastos y tengan una vida digna hasta el final de sus días.

Esta figura jurídica de novedosa inclusión en nuestro país, se encuentra en operación actualmente en múltiples países, algunos ejemplos de estos son: Cuba, Puerto Rico, Estados Unidos de América, y en casi toda Europa por mencionar algunos de ellos, en algunos de estos países la hipoteca inversa también es conocida como “PENSIÓN HIPOTECARIA” “HIPOTECA REVERSIBLE” etc., la cual aun y con diferente nombre, en esencia trata de lo mismo, es decir, se encarga de asegurar la estabilidad económica de los adultos mayores, que dicho sea de paso es un sector poblacional, muy atacado, desprotegido y en ocasiones olvidado.

En México los adultos mayores, en un porcentaje del 60% al 70% cuentan con al menos un bien inmueble, el cual usan como casa habitación, misma que en ese momento por razones de edad solo les sirve para resguardarse, por lo que, la HIPOTECA INVERSA, les ofrece además del uso y habitación, el goce de recibir “rentas” o “pensión” por su vivienda, ya que la institución financiera con quienes se contraten les dará cada mes una porción del valor de su vivienda.

1.- HIPOTECA EN GENERAL

1.1. – CONCEPTOS

Para poder adentrarnos en el tema central, debemos tener en cuenta los conceptos general y definiciones que tanto jurídica como doctrinalmente se han señalado a las Hipotecas, incluso desde tiempo antiguos principalmente en Roma, ya que es ahí donde se fundamenta y surge nuestro derecho mexicano.

1.1.1.- DEFINICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.-

El título Decimo Quinto del Código Civil Federal, en su Capítulo I, artículo 2,893 indica a que se le considera legalmente “Hipoteca”, el citado artículo a la letra dice.-

Artículo 2,893.- *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.*

De acuerdo a la definición del Código Civil Federal, podemos ubicarla como una garantía real, que avala el cumplimiento de una obligación, y que en todo caso, el acreedor puede disponer de ella para pagarse el adeudo contraído por el deudor, en caso de incumplimiento. Así también el mismo Código Civil Federal, distingue dos tipos de hipotecas, la voluntaria y la necesaria, la primera de ellas esta incluida en el artículo 2920 y la segunda en el numeral 2931 respectivamente, los que a la letra señala.-

Artículo 2920.- *Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

Artículo 2931.- *Llámesese necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores.*

De la lectura y comprensión de los anteriores artículos, podemos concluir que nuestro Código Civil a nivel federal, prevé una clase de hipoteca denominada “voluntaria”, la que se establece por acuerdo de las partes, por lo que partiré de esta enunciación legal para justificar la posible inclusión al derecho mexicano esta figura jurídica de la hipoteca inversa.

1.1.2.- DEFINICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.-

De igual manera, en nuestra entidad federativa, se incluye dicho contrato, el cual esta situado en el Título Decimo Quinto, en el artículo 2387 que indica.-

ARTÍCULO 2387. *La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.*

De la lectura de ambos ordenamientos legales, podemos entender su total similitud, por lo que estamos en el entendido de que ambas definiciones son adecuadas para el tema a tratar.

Igualmente el Código Civil en nuestra entidad, distingue dos tipos de hipotecas, las voluntaria y la necesaria o especial, ellas plasmadas en 2417 y 2425 respectivamente, y que citan.-

ARTÍCULO 2417. *Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

ARTÍCULO 2425. *Llámesese necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley estén obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores.*

1.2. – DEFINICIONES DOCTRINALES DE HIPOTECA

Ya conocidos los conceptos legales, veamos entonces las definiciones doctrinales, que nos han dejado los grandes próceres del Derecho Mexicano; la primera de ellas, citando al Maestro Rafael Rojina Villegas, quien en su libro Derecho Civil, Contratos, define a la Hipoteca de la siguiente manera.-

“Es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago para el caso de incumplimiento de la obligación.”¹

La segunda de ellas, tomada del maestro Rafael De Pina Vara, quien, en su libro Derecho Civil Mexicano, haciendo alusión al maestro CASO quien en su libro de Derecho Hipotecario, la define de la siguiente manera.-

“La hipoteca es un derecho registral, porque no nace perfecto –eficaz--, sino desde su inscripción en el Registro; de garantía concreta, porque la función primaria de la hipoteca es garantizar el pago o cumplimiento normal de la obligación, estando la garantía concretada en cifras dinerarias pro el crédito principal, sus intereses y las costas o los gastos judiciales y extrajudiciales hasta obtener el cobro; en cosa mueble o inmueble cuya posesión conserva el hipotecante, porque lo diferencia de la hipoteca de la prenda y la cualifica no es que grave cosa mueble o inmueble sino que la posesión de la dada en garantía no se desplaza, y de ejecución forzosa mediante la facultad del acreedor de exigir la venta pública de la cosa hipotecada, e indemnizarse del cumplimiento con el precio, porque ésta es la función subsidiaria o supletoria de la hipoteca, la realización del valor de la cosa, para obtener indemnización, con preferencia real.”²

¹ Derecho Civil Contratos. T II p. 10

² CASO derecho hipotecario, p. 588

1.3. – DEFINICIÓN GRAMATICAL

Proviene del latín “Hypotheca” que a su vez lo toma del término griego, que significa “Hipo”: bajo y “Theca” conjunto de objetos, queriendo aludir al objeto que se halla bajo otro, sujeto a su cumplimiento.

1.4. – ORIGEN DE LA HIPOTECA

1.4.1. – ROMA

El origen histórico de la hipoteca, se dio más exactamente en la antigua Roma, como resultado de la unión o mezcla de dos figuras jurídicas que existían para la garantía de las deudas, las cuales eran.-

A) La fiducia: Este modo de cobrar consistía en que el deudor realizaba un traspaso sobre la propiedad de un bien al acreedor de su deuda, medio por el cual se daba la garantía; pero además de esto significaba una gran desprotección para el deudor, en si la garantía era mucha para el acreedor y era muy negativa para el deudor. Y la segunda,

B) La prenda o pignus: En esta forma se entrega la propiedad no de un bien inmueble sino de un bien mueble, lo que refleja que la figura no ha sufrido muchas variaciones puesto que aun se maneja de igual manera.

Al paso del tiempo, y en razón de que en muchas ocasiones los deudores necesitaban de sus bienes para poder generar medios con que pagar la deuda, que significaban los préstamos y créditos, se dio una nueva figura, la cual fue la **“prenda sin desplazamiento”**, permitiendo así que el deudor pudiera emplear un determinado bien que le es de vital importancia para generar ingresos para pagarle a su acreedor.

Esto, dio como origen las primeras muestras de lo que sería la hipoteca; pero no lograría el total origen histórico de la hipoteca; el que no se dio debido a motivos de

seguridad jurídica, de tal manera se suspendió el nacimiento de la hipoteca hasta la creación de la figura de los registros y a partir de esto se comenzó el uso generalizado de la hipoteca, como ya se reseñó en la definición de maestro CASO que cita el maestro Rafael De Pina Vara.

Todo este proceso histórico enmarcado en el desarrollo del derecho romano y la vida de la misma Roma dio como resultado el origen histórico de la hipoteca, puesto que concurrieron diversos factores sociales que encontraron apoyo en la regulación romana.

2.- HIPOTECA INVERSA

2.1. – DEFINICIONES.-

“Producto de financiación que tiene cierto parecido con las hipotecas. A través de una hipoteca inversa, alguien que sea titular de una vivienda, puede solicitar una renta mensual por el valor de su vivienda. Es justo lo contrario que sucede en una hipoteca convencional, donde es el cliente el que hace frente al pago de unas cuotas para poder pagar el préstamo solicitado para la adquisición de la vivienda. La hipoteca inversa aparece regulada por primera vez en la reforma de la ley hipotecaria del año 2007.”³

Otra definición que se le atribuye a la Hipoteca Inversa, es la que encontramos en el Estudio denominado **“Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas Mayores en España”** la cual obtuvo el **PREMIO** Edad&Vida en el año 2005, y que fue realizado por: **Joan Costa-font, Joan Gil-trasfí y Oscar Mascarilla-miró**, publicado por **CAEPS, Universitat de Barcelona**. Mismo que a la letra dice lo siguiente.-

“Más conocida por su denominación norteamericana –reverse mortgage- aunque diferentes entidades financieras utilizan nombres específicos (como el de

³ <http://glossario.100hipotecas.com/>

pensión hipotecaria en Caixa Terrassa, hipoteca inversa en “la Caixa” o renta vivienda en Caixa Galicia), la hipoteca inversa consiste en un préstamo realizado por una entidad financiera que permite a una persona mayor recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, durante un plazo de tiempo concreto (generalmente entre 10 y 20 años), a un interés fijo negociable, y estableciendo su vivienda como garantía y con el consentimiento de los herederos como recomendación.”⁴

2.2. – ORIGEN DE LA HIPOTECA INVERSA

Esta figura jurídica, proviene de la traducción literal del término “Reverse Mortgage”. Consiste en un préstamo realizado por una entidad financiera que permite a una persona mayor recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, durante un plazo de tiempo concreto denominándose así la figura jurídica que pretende.

En los años 30’s aparece en el Reino Unido la “Home-Equity Reversión” que se asemeja bastante a lo que es hoy la Hipoteca Inversa, pero la concepción moderna de esta hipoteca surge en 1965 conceptualizado como una hipoteca vitalicia.

En los Estado Unidos de América, aparece hasta el años de 1989, no siendo una de las más usuales formas de constituir una hipoteca, ya que el sistema de pensiones tiene buena aceptación entre los americanos.

El mercado de hipotecas esta relacionado como el programa federal “Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda “Home Equity Conversión Mortgage” en su idioma original y “HECM” por sus siglas, En este país las hipotecas están aseguradas por la Administración Federal de la Vivienda o “Federal Housing Administration” “FHA” por sus siglas en ingles, mismos que forman parte del Departamenteo de Vivienda y Desarrollo Urbano “Department of Housing and Urban Development” o “HUD” en siglas.

⁴ COSTA-FONT, Joan y otros “Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas Mayores en España” CAEPS, Universitat de Barcelona p 54

Además de estos países, también se ubica esta figura en: Australia, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Irlanda, Japón, Países Bajos, Noruega y Suecia, aunque con resultados por representativos y en América Latina además de España, la encontramos en Puerto Rico y Cuba, entre otros.

Es de dominio jurídico que nuestra legislación común tiene su sustento en legislaciones españolas, razón por demás lógica para que se utilice a España como punta de lanza en la presente investigación. Es en la madre patria donde podemos encontrar como los más claros antecedentes de la hipoteca inversa, las figuras jurídicas como: “El censo vitalicio”, “El fondo de por vida” y “El fondo muerto”.

2.3. – HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA

2.3.1. – CONCEPTUALIZACIÓN LEGAL

Jurídicamente la Hipoteca Inversa en España, se encuentra regulada por la Ley 41/2007 de Reforma del Mercado Hipotecario, misma que en su Disposición Adicional Primera, nos da una definición de lo que se considera Hipoteca Inversa en ese país, la cual se conforma de la siguiente manera.-

Disposición Adicional Primera.

Regulación relativa a la hipoteca inversa.

A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- ✓ *Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,*

- ✓ *Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,*
- ✓ *Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,*
- ✓ *Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.⁵*

2.3.2. – ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Según redacción de Rubén Herranz González, en su publicación “*hipoteca inversa y figuras afines*”, es difícil determinar cual fue el origen de la hipoteca inversa en España, ya que existieron negocios con similitudes en ordenamientos jurídicos diversos y lugares de aplicación, en España la figura jurídica que más similitudes tiene con dicha hipoteca, son “el censo vitalicio” “el fondo de por vida” y “el fondo muerto”⁶

2.3.3. – USOS, FORMAS Y MANEJO DE LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA.

Como podemos ver y de acuerdo a las disposiciones legales contenidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, para poder constituir una hipoteca inversa en España, deben reunirse ciertos requisitos, como lo son.-

- A) Considerar a la hipoteca inversa como un préstamo o crédito.
- B) Este crédito se debe garantizar mediante la figura jurídica de la hipoteca, inversa, en este caso.
- C) Constituir la hipoteca sobre bienes inmuebles, y;

⁵ Ley 41/2007 de Reforma del Mercado Hipotecario. P. 12

⁶ HERRANZ GONZÁLEZ, Rubén (2006). “[Hipoteca Inversa y figuras afines](http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf)”. Madrid, Portal Mayores, *Informes Portal Mayores*, nº 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. <<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>> (versión pdf, 86 kb).

D) Que el inmueble materia de hipoteca inversa, debe ser usualmente la vivienda del solicitante el crédito.

Además de esto, la misma disposición legal requiere al solicitante determinados requisitos que deben reunirse para poder ser sujeto de dicho préstamo, estos son.-

- Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,
- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,
- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

El beneficio para el que solicita la hipoteca, en caso de cubrir los anteriores requisitos es de carácter fiscal, ya que, fuera de esto, la institución de crédito, llámese Banco o Caja con quien se contrate dicha hipoteca y el o los beneficiarios de ella, pueden realizar las operaciones de hipoteca inversa con las características que consideren adecuadas, de manera libre, estando a lo dispuesto por las leyes fiscales de ese país.

En España, este tipo de hipotecas, son conocidas popularmente como “Pensión Hipotecaria” implementándolas como una excelente salida para que los adultos mayores, puedan disfrutar del verdadero valor de sus hogares, ya que es por lo general lo último de lo que pueden hacer uso las personas en esa situación.

De igual manera este tipo de hipoteca, fue diseñado con la idea de que los adultos mayores obtengan una “renta” como beneficio de su patrimonio, sin perder la propiedad del inmueble, una de las instituciones crediticias en España y que tiene presencia en México es el BBVA, quienes cuentan con “HIPOTECA BIENESTAR” siendo así uno de los pioneros en cuanto a instituciones de crédito, que ofrecen este servicio, ya que es un terreno acaparado en su mayoría por las cajas.⁷

2.3.4. – EJEMPLOS DE HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA

2.3.4.1. - “HIPOTECA BIENESTAR” DE BBVA.

La Hipoteca Bienestar, de BBVA garantiza al cliente una renta vitalicia que se calcula en base al valor de la vivienda, la edad de la persona y su esperanza de vida. El banco presta hasta el 80% del valor de tasación de la vivienda a futuro, es decir, incluyendo la revalorización prevista en los años que debería vivir el cliente.

En el momento de contratar el préstamo, también se contrata una renta vitalicia, una especie de seguro para que, si el cliente supera la esperanza de vida que se le asigna, pueda seguir recibiendo su renta mensual.

De igual manera, para el caso de que la hipoteca sea contratada por una pareja, y uno de los dos cónyuges fallezca, el otro seguirá recibiendo la renta sin modificaciones.

De la cuota mensual que se le entrega al beneficiario, se descuentan automáticamente los intereses del préstamo, mismos que rondan el 5%, en línea con la mayoría de hipotecas a tipo fijo que se pueden contratar en el mercado.

Cuando el cliente fallece, se debe devolver al banco o institución crediticia la cantidad principal del préstamo, en el ejemplo que nos ocupa el BBVA concede a los

⁷ <http://www.expansion.com/2007/10/03/empresas/banca/1042451.html> consultada el 20 de Mayo del 2010

herederos un año de carencia para tomar una decisión: pueden vender el inmueble, saldar el préstamo con el banco y quedarse con la diferencia, o pueden renegociar la hipoteca para mantener la propiedad de la casa.

Para ser más específicos solicite al BBVA una simulación de cotización de hipoteca bienestar, tomando como ejemplo a una persona de 75 años de vida, propietaria de una vivienda tasada en 300,000 euros, en este caso, este cliente del banco, obtendría una renta mensual aproximada a los 750 euros cada mes, que si lo traducimos a pesos mexicanos, el inmueble tendría el valor de \$4'880,818.51 y su percepción mensual radicaría en \$12,202.05 contratando claro, la hipoteca Bienestar.

BBVA, que tiene un millón de clientes mayores de 65 años, no ha ofrecido previsiones sobre cuántas hipotecas Bienestar quiere vender, ya que dependerá de cómo evoluciona el mercado de este producto.

En palabras de Javier Bernal, responsable del Desarrollo de Negocio e Innovación del citado banco, dijo que BBVA espera vender entre un 20% y un 25% de todas las hipotecas inversas que se contraten en el mercado.⁸

2.3.4.2. – “HIPOTECAS Y PISOS”. CASA INMOBILIARIA

La inmobiliaria que ahora se describe, tiene más de 30 años en la financiación mediante hipotecas en la compra de vivienda en España, de tal manera que ofrece diversas opciones para contratar una hipoteca inversa, las cuales se desarrollan a continuación.

2.3.4.2.1. – OPCIONES O TIPOS DE HIPOTECA INVERSA DE “HIPOTECAS Y PISOS”

- **OPCIÓN A:** *Hipoteca Inversa Hasta el 80% de la tasación (limite 650.000€)*

⁸ Idem

- Disposición inicial de hasta el 20% de la tasación con un máximo de 100.000€.
- Tipo fijo desde el 5,75%
- Renta temporal ó Vitalicia Renta Temporal:
- Edad del cliente: 65 años. Renta temporal durante 24 años.
- Edad del cliente: 70 años. Renta durante 20 años
- Edad de 75 años, renta 17 años
- Edad de 80 años, renta 14 años
- Con 85 años de edad, la renta sería de 11 años.
- Y a partir de de 89 años, solo 9 años de renta.

Finalizado el plazo se aplica Euribor más 2% hasta el fallecimiento de los titulares. Hipoteca bonificada, además de que no tiene gastos de actos jurídicos documentados, siempre que el cliente este empadronado en la vivienda que se toma como garantía. Puede vender la vivienda cuando quiera. Puede alquilarla.

- **OPCIÓN B:** *Importe – 70% del valor de tasación.*

- Plazo: Desde los 65 hasta los 90 años.
- Posibilidad de contratar una renta vitalicia a partir de los 90 años.
- Comisión de apertura – 1%.
- Tipos de interés de referencia
- 65-69 años del titular más joven en el momento de la contratación 7,50
- 70-74 años del titular más joven en el momento de la contratación 7,00
- 75-84 años del titular más joven en el momento de la contratación 6,50
- 85-89 años del titular más joven en el momento de la contratación 6,00
- Diferencial a aplicar: Euribor + 2,5% desde los 90 años hasta el fallecimiento del titular más joven.⁹

2.3.4.3. – “JUBILARSE EN CASA” EMPRESA INMOBILIARIA.

⁹ <http://www.hipotecasypisos.com/hipoteca-inversa.html>

2.3.4.3.1. – DEFINICIÓN DE HIPOTECA INVERSA.

La Hipoteca Inversa se define como *“Un préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por una entidad financiera o aseguradora, por el que el propietario de la vivienda, mayor de 64 años o afectado de dependencia severa o gran dependencia, realiza disposiciones periódicas o únicas, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación actual de la vivienda, sin que la deuda pueda ser exigida hasta el fallecimiento del propietario o del último beneficiario”*.¹⁰

Esta casa hipotecaria ya hace referencia a lo planteado en la Ley 39/2006 del 14 de Diciembre, De Promoción de la Autonomía de Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia, donde prevé la posibilidad de contratar una hipoteca inversa para personas en situación de dependencia. Dicha ley se agrega a la presente investigación en la parte de anexos.

2.3.4.3.2. – TIPOS DE HIPOTECAS EN “JUBILARSE EN CASA”

Dicha empresa ofrece al menos dos interesantes formas de contratar una hipoteca inversa, este son.-

- a) La Hipoteca Inversa Temporal en la que, al alcanzar el porcentaje anteriormente indicado, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta mensual y la deuda sigue generando intereses y,
- b) La Hipoteca Inversa Vitalicia, en la que se suscribirse un seguro de rentas vitalicias (SRV) por el propietario sigue percibiendo una renta hasta el momento de su defunción y la deuda no sigue generando intereses*

¹⁰ <http://www.jubilarseencasa.com/hipoteca-inversa/solucion-jubilacion>

(*según el caso). El importe de la renta mensual en este caso es inferior a la Temporal.¹¹

En la página de internet donde se oferta esta empresa se podemos encontrar, la descripción total de las maneras diversas de contratación de la hipoteca inversa.

De una manera muy reducida pero concreta y como eslogan de publicidad la empresa inmobiliaria que maneja la hipoteca inversa denominada “Jubilarse en Casa” nos dice: *“La Hipoteca Inversa es un crédito por el cual se cobra una renta cada mes sin tener que pagar nada.”*¹²

Y que la recuperación por parte de la entidad del crédito del capital dispuesto sumado a los intereses que se generen, se producirá normalmente en una sola exhibición cuando fallece el propietario (os), dicho sea de paso la cancelación de la deuda hecha por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito. Se puede optar por cualquiera de las dos opciones, recordemos que en la definición legal de hipoteca inversa, se describe los requisitos a cubrir en caso de querer ser objeto de beneficios fiscales, pero, en caso contrario se pueden contratar en la forma y termines que la institución y los beneficiarios acuerden.

2.3.4.3.3. – NOTAS COMPLEMENTARIAS DE “JUBILARSE EN CASA”.

- La Hipoteca Inversa es un complemento perfecto a su pensión, plan de pensiones y a sus ahorros personales, sin perder la propiedad de su vivienda.
- Sin tener que abonar costes iniciales: Los gastos de formalización, costes de seguros y los intereses que se generen se descontarán directamente del límite total de crédito hipotecario.

¹¹ Idem.

¹² Idem

- Al titular de la Hipoteca Inversa nunca se le reclamará la deuda. Los herederos, heredarán la propiedad y son los que deberán hacerse cargo de la deuda.
- Si lo desea, podrá incluso plantearse la opción de alquilar la vivienda obteniendo de esta forma un ingreso complementario adicional, especialmente recomendable para segundas residencias.
- Podrá costear usted mismo sus necesidades asistenciales, manteniendo su autonomía y libertad, sin tener que requerir la ayuda de sus hijos o nietos.
- Seguirá legando su patrimonio a sus herederos y ellos podrán decidir cómo emplearlo (podrán vender la vivienda, convertirla en su nueva vivienda o alquilarla).
- Podrá disponer de las cantidades que decida para lo que desee: viajar, reformar su hogar, etc... manteniendo el nivel de vida que tenía antes de su jubilación.
- Podrá ayudar ahora a sus hijos y nietos a hacer realidad sus proyectos.¹³

3. – RECAPITULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA.

En términos generales como se puede constatar en el presente trabajo, depende de cada institución de crédito como se oferte la HIPOTECA INVERSA, tanto en la manera de contratación, recomendaciones de contratación, pago, montos o sumas a pagar a los beneficiarios, etc., pero en términos generales se opera de la siguiente manera.

La hipoteca inversa que es conocida también como hipoteca reversible, es un crédito hipotecario de tipo especial, en el que la institución de crédito entrega o paga cuotas en dinero, conocidas como “rentas” o “pensión”. El monto a entregársele a los beneficiarios de la hipoteca inversa, (adultos mayores por lo general de 65 años en adelante) será calculado por la institución de crédito (banco o caja ordinariamente) y

¹³ Idem

dependerá de el valor de la vivienda, la edad del o los beneficiarios y si desean elegir una renta vitalicia o solo por algún periodo determinado con la entrega previa de un porcentaje mayor del valor del inmueble.

Usualmente en España al contratarse la hipoteca inversa se les ofrece a los beneficiarios, la posibilidad de recibir un monto inicial del costo de la vivienda, esto, para liquidar otras deudas, realizar mejoras al inmueble, viajes, etc., y a partir de eso momento cobrar cantidades periódicas.

Y en caso de no aceptar esa opción, la institución crediticia solamente realiza el cálculo de las rentas a otorgar a los beneficiarios durante la estimación de vida, mismas que se pagan

La institución crediticia, al momento de fallecer el beneficiario consulta con los herederos, sobre las opciones a considerar en relación a la hipoteca inversa, la primera de ellas, es que los herederos devuelvan los montos entregados a los beneficiarios en calidad de pensión y, la segunda vender el inmueble (ya sea por ellos mismos o a través de la institución) y liquidar las cantidades que la institución entregó a los beneficiarios, si del monto entregado en pensión o renta queda un remanente, la institución lo entrega a los beneficiarios.

Todos los adultos mayores que quieran contratarse en una hipoteca inversa, deben reunir los requisitos que marca la Disposición Adicional Primera, de la Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario, mismos que son:

- ✓ Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,
- ✓ Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

- ✓ Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- ✓ Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

En España, también existe la posibilidad de contratar la hipoteca inversa para el caso de dependientes alimentarios, misma que se contempla en la Ley 39/2006 del 14 de Diciembre, De Promoción de la Autonomía de Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia, en la que podemos conocer las posibilidades de atención y ayuda a los dependientes alimentarios, características de los mismos, rangos de ayuda, entre otras.

4. – INCLUSIÓN AL DERECHO MEXICANO

Para poder conceptualizar su aplicación de la figura jurídica de HIPOTECA INVERSA en México, se requiere analizar diferentes datos y estadísticas, entre ellos: La cantidad de adultos mayores, los tipos de pensiones que reciben y el porcentaje jubilados que existe, la longevidad general poblacional, entre otras, pero, considero que es una idea bastante atractiva para las personas que no tienen buenos ingresos económicos en su edad adulta o carecen de pensiones.

Esta hipoteca inversa, puede ser útil a adultos mayores, que viven con el salario mínimo y en ocasiones menos de este, haciendo todos los días trucos de magia y milagros para poder estirarlo y que medios les alcance para solventar sus gastos y en caso de estar jubilados de la misma manera hacer hasta lo imposible para estirar sus pensiones por jubilación, además de esto, debemos sumar que su salud por razones de edad, no es del todo buena o empeora por el simple paso del tiempo, en razón de lo anterior, y como lo mencioné al inicio, la solución a estos problemas en el caso de contar con un inmueble, sería la Hipoteca Inversa.

Es, para los adultos mayores, motivo de intranquilidad el no tener el suficiente dinero para solventar los gastos del día a día, incluso, algunos de ellos se ven en la necesidad de obtener un nuevo empleo, para, solventar un poco estas parvedades alimenticias. En la hipoteca inversa, lo que se pretende es dar una pensión, renta o pago garantizando esto con su vivienda, misma que como ya se explico la institución crediticia solo la adquiere si los herederos así lo desean para efectos de venta y cobro de los montos otorgados, todo esto hasta el momento que los beneficiarios de la hipoteca inversa fallezcan.

Veámoslo de esta forma, todas las personas, durante su época laboral activa, trabajarán para tratar de conseguir una vivienda, ya sea mediante algún sistema de crédito gubernamental o privado, mediante ahorros, herencia o cualquier otro medio, siendo así, cuándo sean adultos mayores y no cuenten con el suficiente capital para subsistir tendrán la posibilidad de contratar una hipoteca inversa para con esto poder solventar sus gastos, es decir, disfrutar de esa vivienda a plazos, como si fuera una renta o pensión. Además de esto, como ya se explico, en el caso de España el beneficiario, puede estipular al momento de contratarse con la institución de crédito, la designación de herederos para que estos últimos, en el momento de la muerte del remunerado, decidan entre quedarse con la vivienda o venderla.

En el caso, de que los herederos decidan quedarse con la vivienda, lo subsecuente a hacer, dependiendo de cual es el monto que se cuantifique del restante de la hipoteca inversa, los herederos deberán liquidar con sus recursos la cantidad que los beneficiarios de la hipoteca inversa recibieron durante la vigencia del crédito, es decir, deben devolver las cantidades que se les entregaron a los beneficiarios en concepto de pensión.

La otra opción que tienen los herederos del beneficiario, es vender el inmueble ya sea por medio de los herederos o con la ayuda de la institución crediticia y posteriormente liquidar a la misma institución, la cantidad entregada a los beneficiarios.

Otras consideraciones que deben tomarse en cuenta para la posible aplicación de la hipoteca inversa en México, son las que menciona Dra. María de los Ángeles Yáñez en su publicación “Seminario de Pensiones” en el mes de Abril del 2009, en el que menciona cuales serían los obstáculos generales para el crecimiento del Mercado en este país, estas que a la letra dicen lo siguiente:

“Aunque las hipotecas reversibles son una buena opción de financiamiento para personas mayores es evidente que un importante número de ancianos no aprovechan este recurso.”¹⁴

Esto en razón de los ya mencionados obstáculos que refiere la Dra. Yáñez, que los enumera de la siguiente manera.-

- No dejar el 100% del valor de la vivienda a sus herederos
- Temor de transferir una deuda a sus herederos
- Gastos correspondientes al inicio y desarrollo del contrato.
- Posibilidad de tener una enfermedad en el futuro y no poder afrontar los gastos, ya que las rentas han disminuido el valor de la vivienda y si se llegará a vender ya no se tendrá un capital considerable.
- Desconocimiento del producto
- Mala percepción, temor a no cumplir con las cláusulas¹⁵

De igual manera la Dra. Yáñez en su publicación hace referencia a la tesis “La Hipoteca Reversible Mexicana” del año 2008, publicada por De La Garza, Miguel quien refiere en esta, las otras consideraciones a tomarse en cuenta para la hipoteca inversa en México, estas son.-

- La figura legal
- El tipo de instituciones de crédito que podrían comercializarlo

¹⁴<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CjMqrGrsh9YJ:icpr.itam.mx/Pension2009/AngelesYanez2009.ppt+Tesis+%22hipoteca+reversible+mexicana%22&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=mx> consultada en 20 de Mayo del 2010

¹⁵ Idem

- La tasa de interés
- El plazo del préstamo
- Los mecanismo de avalúos
- Y los costos asociados (ISAI, Seguros, Avalúo, entre otros).¹⁶

Esta figura jurídica, aun no se contempla en ningún estado de la República Mexicana, pero, como ciudadanos guanajuatenses, destacados por ser pioneros en muchos rubros, podemos iniciar a promover esta hipoteca, como una solución a los problemas económicos de los adultos mayores y como un nuevo sector de injerencia para las instituciones de crédito.

5.- SISTEMAS DE PENSIONES EN MÉXICO

Para poder hablar de un sistema de pensiones en nuestro país, debemos remontarnos a los orígenes de la Seguridad Social en nuestra Carta Magna de 1917, en su artículo 123 Fracción XXIX donde se estableció: *“Se considera de utilidad social el establecimiento de cajas de seguros populares de invalidez, de vida, de cesación involuntaria del trabajo y otras con fines análogos para cual el gobierno federal, como el de cada estado, deberán fomentar la organización de instituciones de esta índole para difundir e inculcar la previsión popular”*.

Así entonces fue que se crearon los distintos Institutos de Seguridad Social, siendo las más conocidas e importantes por el nivel de afiliados: El **IMSS**, es decir, El Instituto Mexicano del Seguro Social; El **ISSSTE**, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; **ISSFAM** es decir, el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas; **INFONAVIT**, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y **FOVISSSTE** Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Cabe destacar que todos los institutos arriba mencionados tienen carácter federal y que existen también institutos de carácter local o estatal encargados de la

¹⁶ Idem

Seguridad Social, siendo el que nos corresponde en nuestra entidad federativa, el **ISSEG** El Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, mismo del que nos ocuparemos mas tarde en un capitulo especial.

Para poder ser beneficiario de una pensión, se debe estar afiliado a cualesquiera de los anteriores institutos de Seguridad Social, quienes otorgarán al beneficiario diferentes prestaciones económicas en materia de seguridad social a fin de otorgar diferentes pensiones o jubilaciones una vez cumplidos los requisitos de emanen de cada Instituto.

Para entender mejor el sistema de Pensiones en México, debemos revisar el Plan de Desarrollo Nacional, ya que este, es la guía rectora del crecimiento nacional, en el anterior sexenio, el del ahora ex presidente Felipe Calderón, su plan rector menciona lo siguiente:

“... 2.3 Sistema nacional de pensiones

En materia de pensiones y seguridad social es necesario incrementar la cobertura y crear un sistema más equitativo. Existen cerca de 3 millones de trabajadores afiliados a sistemas de pensiones públicos de reparto --es decir, sistemas en los que los trabajadores en activo financian con sus ingresos las pensiones de los trabajadores retirados-- que no cuentan con portabilidad entre ellos ni con los sistemas de pensiones basados en cuentas individuales. Como consecuencia, aquellos trabajadores que cambian de empleador antes de cumplir con un cierto número de años laborados pierden por completo sus beneficios pensionarios y de atención médica. Un sistema de este tipo genera grandes inequidades, ya que trabajadores con carreras laborales largas, pero en diferentes sistemas pensionarios, no son sujetos de los beneficios y quedan completamente desprotegidos.

Para enfrentar estas carencias se buscará consolidar un sistema nacional de pensiones. Este sistema se irá construyendo mediante la incorporación de trabajadores independientes y la transformación de los sistemas de reparto públicos en sistemas de cuentas individuales con portabilidad entre los sistemas ya reformados. La reciente

reforma a la Ley del ISSSTE contribuye de manera importante a esta estrategia, al lograr la portabilidad entre los dos sistemas pensionarios más grandes del país, el que se refiere a los trabajadores al servicio del Estado y el de los trabajadores del sector privado. Cabe notar que adicionalmente contribuye a la estabilidad de las finanzas públicas y al incremento del ahorro financiero del país.

Junto con la reforma a la Ley del ISSSTE, en abril de este año, se aprobó una reforma a la Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro. Esta reforma busca mejorar la operación de dicho sistema al promover la competencia entre las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), y así incrementar los rendimientos y disminuir las comisiones para que los trabajadores alcancen pensiones más altas. La reforma contribuye a consolidar un sistema nacional de pensiones porque facilita la comparación de beneficios netos obtenidos por las diferentes AFORES y ordena las prácticas poco sanas de competencia entre agentes promotores. Adicionalmente se ha trabajado para incrementar la rentabilidad potencial de los fondos administrados mediante la flexibilización del régimen de inversión.”

Aun así el Plan Nacional de Desarrollo menciona solamente a un aproximado de 3 millones de mexicanos afiliados a un sistema de pensiones, por lo que tomando en consideración que somos un aproximado de 11 millones de mexicanos, de los cuales el 59.2% somos población económicamente activa considerando esto desde los 14 años en adelante, nos da como resultado que el 50% de esta población no se encuentra afiliado a ningún instituto de seguridad social; por lo que resulta una excelente opción considerar la creación de la hipoteca inversa para ese resto de la población económicamente activa.

5.1.- PENSIÓN IMSS

El Instituto Mexicano del Seguro Social, tiene por Ley la obligación de ofrecer un sistema de pensiones, ellas son: Cesantía y Vejez, Por Invalidez, Para Ascendientes, Por Viudez, Por Orfandad, entre otras, claro que para poder ser beneficiario de esto se deben cumplir ciertos requisitos para cada una de ellas y realizar los famosos trámites.

5.1.1.- TRÁMITE DE PENSIÓN IMSS

Es el proceso que debe hacer todo aquel que haya cotizado al IMSS y que desee retirarse, siempre y cuando cumpla con todas las especificaciones que establece la Ley del Seguro Social. Dicho procedimiento consta de una serie de pasos desde la integración de documentos iniciando con el aval del IMSS, para cobrar el retiro e iniciar a disfrutar de una pensión, hasta la resolución de pensión, en ocasiones la mala integración de la documentación puede trascender en un monto de pensión no deseado.

5.1.2.- REQUISITOS PARA OBTENER UNA PENSIÓN IMSS

- Cumplir con al menos 500 semanas de cotización.
- Tener la baja, es decir, haber dejado de cotizar para el IMSS.
- Tener la edad correspondiente, en el caso de la pensión por cesantía en edad avanzada, 60 años y en el caso de pensión de vejez, 65 años.

Es importante que antes de que se inicie el trámite, se tenga conocimiento acerca de los montos de la pensión IMSS. Para esto, es necesario conocer las alternativas para alcanzar la mejor pensión a la fecha de jubilación, y se puede lograr mediante un cálculo actuarial de pensión.

5.1.3.- CÁLCULO ACTUARIAL DE PENSIÓN IMSS

Es una proyección de posibles situaciones con respecto a lo que una persona pudiera obtener de mensualidades por concepto de pensión. Cabe señalar que las variables con las que se calcula son dos, una, el salario base de cotización promedio de las últimas 250 semanas y dos, las semanas que se hayan cotizado al IMSS. Será de suma importancia verificar que las semanas reconocidas IMSS y toda la información sea la correcta. Así como, observar el derecho de integración de semanas en caso de

tener semanas cotizadas en los institutos de Seguridad Social de Canadá y España, así como en el I.S.S.S.T.E.

Una vez reconocidas las variables y siempre basándose en lo que establece la Ley, se hace la proyección a distintas edades para así poder identificar el momento óptimo para lograr la mejor pensión IMSS. Además, el Cálculo Actuarial de pensión IMSS toma mucha importancia al ser un instrumento informativo y de prevención ante cualquier contingencia o anomalía en el trámite de pensión.

5.1.4.- REGÍMENES DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL

La Ley del Seguro Social de 1997 nos rige en la actualidad. Sin embargo, gracias al artículo 3 transitorio de dicha Ley, todos aquellos que han trabajado hasta antes del 1 de julio de 1997, tienen derecho a elegir entre la Ley de 1997 y la Ley del Seguro Social de 1973. La elección de régimen se puede realizar de acuerdo a lo que sea más conveniente y con lo cual se pueda obtener una mejor pensión IMSS.

Esto quiere decir que si la afiliación al instituto se hizo con anterioridad a la Ley del Seguro Social de 1997 se tiene derecho a elegir entre dos opciones: Conforme a la Ley del Seguro Social de 1973, los requisitos para obtener una pensión por cesantía en edad avanzada son haber cotizado un mínimo de 500 semanas, tener 60 años de edad y no contar con empleo remunerado. Si se opta por la pensión por vejez, la edad debe ser de 65 años con el mismo número de semanas cotizadas.

En cambio, en apego a la Ley del Seguro Social de 1997, el mínimo de semanas cotizadas para alcanzar el retiro es de 1250 y de 60 ó 65 años si se elige por cesantía o vejez, respectivamente.

A diferencia de la Ley de 1973, con la de 1997 la pensión mensual dependerá del monto acumulado en la Afore y, de no ser suficiente, el gobierno federal pagará una jubilación mínima garantizada que asciende a un salario mínimo vigente en el Distrito Federal, que se actualizará cada año conforme al Índice Nacional de Precios al

Consumidor. En tal caso la administradora destinará los recursos al IMSS y éste se encargará de otorgar la pensión mensual hasta el fallecimiento del titular y luego, de su viuda.

A continuación, un cuadro comparativo de las dos leyes.-

Ley del Seguro Social de 1973	Ley del Seguro Social de 1997
La pensión se basa en las semanas de cotización IMSS y salario base de cotización.	La pensión se obtendrá por Renta Vitalicia o Retiro Programado y únicamente de lo que se tiene ahorrado en las subcuentas individuales de la AFORE.
Se podrá solicitar un préstamo de tres meses sin tasa de interés.	No hay préstamos.
Se debe contar con un mínimo de 500 semanas de cotización IMSS.	A partir de 1250 semanas de cotización IMSS.
Se recibirá aguinaldo.	No hay aguinaldo.
En caso de muerte se podrá contar con pensión de orfandad y/o viudez.	Sólo bajo la elección de Retiro Programado. En caso de fallecimiento del pensionado, los fondos restantes podrán ser reclamados por el beneficiario.
Se contará con servicio médico y acceso a instalaciones recreativas y deportivas del Instituto Mexicano del Seguro Social.	

5.2.- PENSIÓN ISSSTE

5.2.1.- DEFINICIÓN

Es el **Fondo Nacional de Pensiones de los Trabajadores al Servicio del Estado**, encargado de administrar las cuentas individuales de los trabajadores e invertir los recursos que las integran. **PENSIONISSSTE** se encuentra sujeto a toda la normatividad de los sistemas de ahorro para el retiro y reglas de transparencia, para que su accionar esté sujeto a un escrutinio escrupuloso por parte del público en general.

5.2.2.- TIPO DE RÉGIMEN PENSIONARIO

5.2.2.1.- SISTEMA DE CUENTAS INDIVIDUALES

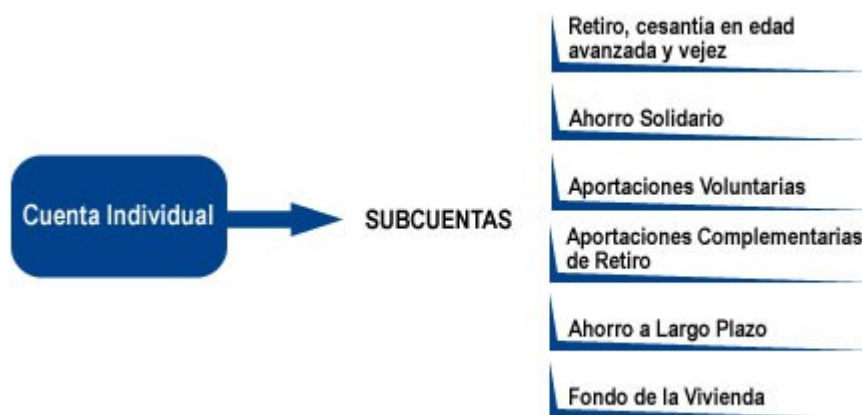
Es la cuenta propiedad de cada trabajador en la que se acumularán los recursos provenientes de las cuotas y aportaciones que realicen el trabajador, las dependencias o entidades donde labore y el gobierno federal.

	Retiro	Cesantía y Vejez	Cuota Social	Ahorro Solidario	Vivienda
Dependencia	2.0 %	3.175 %		6.5 %	5.0 %
Trabajador		** 6.125 %		2.0 %	
Gobierno			*5.5 %		
Total	2.0 %	9.3 %			

Adicionalmente el trabajador podrá ahorrar de forma voluntaria para incrementar el saldo de su cuenta individual, como parte de su estrategia de ahorra para el retiro.

Todos los recursos acumulados en la cuenta individual pueden ser utilizados para que el trabajador pueda gozar de una pensión al momento de su retiro. Bajo el régimen de cuenta individual la edad de retiro será una decisión propia del trabajador y no el límite de 65 años de edad marcados en la Ley.

5.2.2.1.- SISTEMA DE SUBCUENTAS INDIVIDUALES



La subcuenta que más interesa en estos momentos es la de **“Retiro, Cesantía en edad avanzada y Vejez (RCV)”** la cual se describe de la siguiente manera:

Subcuenta destinada para financiar la pensión, se compone con la cuota que realiza el trabajador (inicia en el 2007 con el 3.5% del sueldo básico, incrementándose de forma gradual hasta 6.125% en el 2012), con la aportación de las Dependencias o Entidades (5.175% del sueldo básico) y la cuota social del Gobierno Federal (5.5% del salario mínimo general diario en el Distrito Federal).

5.2.2.2.- SISTEMA DE REPARTO

El esquema de pensiones a que se refiere el artículo Décimo Transitorio de la Ley, se le conoce como sistema de reparto, sistema solidario o de beneficio definido, entre sus principales características se encuentran:

- Ser un contrato entre generaciones, bajo el cual los jóvenes financian las pensiones de los trabajadores en retiro. Así, las cuotas y aportaciones de los trabajadores activos se ‘reparten’ entre los pensionados.
- Establecer de antemano las características y el monto de la pensión que recibirá el trabajador.
- La pensión se determina como un porcentaje aplicado al Sueldo Básico según el tiempo de cotización.

- Las pensiones se financian con contribuciones a un fondo colectivo.
- Las cuotas y aportaciones que se realizan respecto a un trabajador en particular no pueden distinguirse, ya que son entregadas a un fondo de administración colectiva. Por lo tanto, la devolución de cuotas y aportaciones en caso de separación es muy limitada.
- Las cuotas y aportaciones realizadas a favor de un trabajador no pueden trasladarse a otro sistema pensionario.
- En el sistema de reparto anterior y en el descrito en el artículo Décimo Transitorio de la nueva Ley se corre el riesgo de que si dejas de cotizar al ISSSTE antes de cumplir 15 años de servicio, no obtendrás ningún beneficio pensionario, ni siquiera en los casos de invalidez y fallecimiento.

5.3.- PENSIONES ISSEG

El Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene como función sustantiva preservar y fortalecer el fondo de pensiones de los trabajadores afiliados al régimen de Seguridad Social del Estado.

El fondo de pensiones está integrado por cuotas y aportaciones de los trabajadores y los patrones, así como por los rendimientos generados de las inversiones del ISSEG.

Al 31 de octubre de 2012 **el Instituto cuenta con 64,893 afiliados** de los cuales 55,763 son trabajadores en activo y 9,130 jubilados y pensionados.

5.3.1.- PRESTACIONES ISSEG

Este sistema de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, ofrece una serie de beneficios para los afiliados que cuenten con al menos 1 año de antigüedad, estos son:

- Préstamos sobre el fondo de aportaciones
- Préstamos a corto plazo

- Préstamos hipotecarios
- Ahorro voluntario
- Tarjeta Visa Bajío
- Casas de jubilados

Siendo la misión del ISSEG el **garantizar el pago de las jubilaciones, pensiones y seguros**, así como el otorgamiento de prestaciones, actuando con transparencia y estricto apego a la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, con el fin de coadyuvar al **bienestar de todos nuestros asegurados** y sus familias.

Dentro de las prestaciones que ofrece el ISSEG se encuentran los SEGUROS como sistema de PENSIONES, siendo el importante el de VEJEZ, el que se desarrolla de la manera siguiente:

5.3.1.1.- SEGURO DE VEJEZ

Los asegurados que hayan cumplido 60 sesenta años y tengan acreditados en el Instituto un mínimo de 15 quince años, tendrán derecho a esta pensión. El Instituto estará obligado a pagar la pensión en un plazo máximo de 90 noventa días a partir de la fecha de la solicitud o el aviso oficial de baja.

El porcentaje del salario base correspondiente a la pensión por Vejez es el siguiente:

Tiempo de Cotización	Varones	Mujeres
De 5 años a 15 años	50%	50%
De 15 años 1 día a 16 años	55%	55%
De 16 años 1 día a 17 años	58%	58%
De 17 años 1 día a 18 años	61%	61%
De 18 años 1 día a 19 años	64%	64%
De 19 años 1 día a 20 años	67%	67%
De 20 años 1 día a 21 años	70%	70%
De 21 años 1 día a 22 años	73%	73%

De 22 años 1 día a 23 años	76%	76%
De 23 años 1 día a 24 años	79%	80%
De 24 años 1 día a 25 años	82%	84%
De 25 años 1 día a 26 años	85%	88%
De 26 años 1 día a 27 años	88%	92%
De 27 años 1 día a 28 años	91%	96%
De 28 años 1 día a 29 años	94%	100%
De 29 años 1 día a 30 años	97%	
De 30 años en adelante	100%	

5.3.1.2.- SEGURO POR JUBILACIÓN

Los asegurados que tengan por lo menos 60 sesenta años de edad y hayan cotizado un mínimo de 30 treinta años si son varones o 28 veintiocho si son mujeres, tienen derecho a esta pensión. Para obtener la pensión por jubilación, los asegurados deberán solicitarlo por escrito al Instituto, acompañando la baja definitiva. El Instituto deberá empezar a pagar esta pensión y en su caso la de vejez, cuando se pruebe que el trabajador ha obtenido su baja.

5.3.1.2.- SEGURO DE RETIRO

El asegurado que se jubile llegado el momento recibirá, por una sola vez, el equivalente a 7.5 veces el salario mínimo mensual vigente en el Estado, de conformidad con la siguiente tabla de porcentajes

Tiempo de Cotización	Varones	Mujeres
De 5 años a 15 años	50%	50%
De 15 años 1 día a 16 años	55%	55%
De 16 años 1 día a 17 años	58%	58%
De 17 años 1 día a 18 años	61%	61%
De 18 años 1 día a 19 años	64%	64%
De 19 años 1 día a 20 años	67%	67%
De 20 años 1 día a 21 años	70%	70%
De 21 años 1 día a 22 años	73%	73%
De 22 años 1 día a 23 años	76%	76%
De 23 años 1 día a 24 años	79%	80%
De 24 años 1 día a 25 años	82%	84%
De 25 años 1 día a 26 años	85%	88%

De 26 años 1 día a 27 años	88%	92%
De 27 años 1 día a 28 años	91%	96%
De 28 años 1 día a 29 años	94%	100%
De 29 años 1 día a 30 años	97%	
De 30 años en adelante	100%	

6.- EL PROBLEMA DE LAS PENSIONES EN MÉXICO

De acuerdo a su definición “problema:” es una cuestión o punto discutible que requiere de una solución, por lo al plantear un problema referente a las pensiones en nuestro país, se debe también dar una propuesta de solución.

Y una de ellas, emitida en fecha 7 de Marzo del 2013, por el Doctor Estaban Martina en su comuna de OPINIÓN del periódico El Economista publica “El problema de las pensiones en México” en la que podemos conocer los datos “flacos” para tomar en cuenta referente a las pensiones en México, los que nos ayudara para establecer aun mejor la idea de una hipoteca inversa, el citado artículo se transcribe a continuación:

“Si bien la población de México es joven, ya que la mediana de edad es de 25 años (la mediana de edad significa que la mitad de la población tiene menos de 25 años), y la problemática demográfica es diversa que en Europa o Japón, donde la mediana es de 44 años, los problemas asociados a una población que envejece rápidamente ya comienzan a aparecer.

La edad de la población tiene mucho que ver con su comportamiento económico y social. De hecho, la violencia generalizada está asociada con un población joven: en el caso extremo están ciertas poblaciones de Medio Oriente, con medianas de 15 años; cierto tipo de violencia, como la que sufrimos en México, está asociada a una explosión demográfica que ya terminó, como en nuestro país, cuya población explotó en los 70, 60 y parte de los 90 en medio de una crisis.

Esto también ocurrió en los Estados Unidos con el baby boom desde mediados de los 40 a los 60, pero no en medio de una crisis, sino en medio de un boom económico. En Europa, su explosión demográfica fue solucionada con una emigración gigantesca (como México, en los 80 y 90) y con las dos guerras mundiales.

En Europa y Japón, la crisis de pensiones ya se presentó. El esquema de Pay as you go, creado en Alemania en los 70 del siglo XIX por el canciller Bismarck para arrebatarse banderas a los socialistas, ya no funciona. El esquema, que adaptaron el Seguro Social y el ISSSTE en México antes de crearse el sistema de Afores, se basa en que la población va pagando una cuota durante su vida laboral, que luego sirve para cubrir la pensión de las personas ancianas.

Eso es cierto mientras haya mucha población joven, la vida no se prolongue demasiado, el retiro sea a una edad razonable y la pensión no prometa beneficios desmedidos. Todas estas condiciones no se cumplen en los países europeos, Japón y para Estados Unidos, donde aun con una población con una mediana de 36 años ya aparecen problemas en ciertos sectores, sobre todo empleados gubernamentales.

Y esto nos lleva a México. Con la mediana de 25 años que tenemos, el problema de pensiones debería ser una cosa del futuro y se podría decir que así es, pero a mucho menos futuro de lo que se piensa. Sin hablar de los millones de mexicanos que no pertenecen a un sistema formal de pensiones y muchos de los que sí están reciben un salario muy bajo que nos les permite acumular un fondo razonable para su vejez, es un hecho que, ya ahora, ciertos sectores se encuentran ya en situaciones límite. De todos es conocido el caso de la compañía Luz y Fuerza del Centro, donde un porcentaje muy alto del presupuesto iba a pagar pensiones de muy larga vida media. También se comenta acerca de la situación del Seguro Social, pero quisiera hablar sobre una crisis de pensiones que afecta ya un aspecto fundamental para el desarrollo de México.

Me refiero a los centros de enseñanza autónomos, o sea, las universidades públicas. Como muchas cosas en México, el sistema no es uniforme. Las universidades

autónomas de provincia tienen un fondo de pensión, pero no siempre hay retiro obligatorio. No así las universidades en el Distrito Federal, que son las que reciben un presupuesto mayor: la UNAM y la UAM. Estas dos universidades no tienen fondos de pensión y en caso de retiro, que no es obligatorio, el personal recibe la pensión del ISSSTE topada a 10 salarios mínimos.

En el caso de las universidades de provincia y tal como lo indicó un artículo de El Economista del 20 de marzo del 2012, la situación ya es dramática. Las aportaciones fueron y son insuficientes, se invirtieron mal y los beneficios de la pensión son muy altos en relación con el monto aportado. Muchos fondos no tienen el dinero para cubrir sus compromisos en el corto plazo y los que sí lo tienen, en 10 años no lo podrán hacer.

En el caso de la UNAM y la UAM, el personal, sobre todo académico, opta por permanecer en su plaza y no pensionarse. ¡Hay centros de investigación donde la mediana es de 58 años! Esto genera que las plazas estén saturadas y sea muy difícil para los jóvenes académicos encontrar acomodo.

La formación de muchos de estos jóvenes es de alto nivel y al día ya le ha costado al país una cantidad significativa de inversión. Para un país como México, es crítico aprovechar a estos jóvenes para desarrollar su ciencia y tecnología, si no en todas las áreas, al menos sí en algunas fundamentales, como el petróleo y otra fuentes de energía, nuevos materiales e informática. Además, el aspecto cultural y el educativo de la ciencia y la tecnología son esenciales.

Por el anterior ejemplo, queda claro que el problema de las pensiones ya está aquí, afectando áreas clave del desarrollo nacional.”¹⁷

7.- PLANTEAMIENTO JURÍDICO DE LA HIPOTECA INVERSA PARA GUANAJUATO.

¹⁷ <http://eleconomista.com.mx/columnas/columna-fondos/2013/03/07/problema-pensiones-mexico>

El sistema de pensiones en el Estado de Guanajuato ha estado en constante cambio e impulso desde la publicación de la primera ley en el año de 1962, hasta la actualidad ya que antes la seguridad social dependía totalmente de los institutos de seguridad social a nivel federal, actualmente el instituto encargado de dicho rubro ha resultado para Guanajuato y sus afiliados una

7.1.- MARCO JURÍDICO DE LAS PENSIONES PÚBLICAS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

En nuestra entidad federativa, como ya se relato en líneas superiores, encontramos un sistema de pensiones públicas, es decir, a cargo del Estado, las cuales se realizan a través de aportaciones tripartitas a cargo del patrón, el trabajador y el estado, siendo el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato ISSEG por sus siglas el encargado de otorgar las pensiones jubilatorias de acuerdo a la cuanta que se generó durante el tiempo laborado y conforme al salario que percibía el trabajador.

7.2.- LA SEGURIDAD SOCIAL EN GUANAJUATO.

¿Qué es la Seguridad Social? La seguridad social, es un conjunto de medidas que la sociedad proporciona a sus integrantes con la finalidad de evitar desequilibrios económicos y sociales que, de no resolverse, significarían la reducción o la pérdida de los ingresos a causa de contingencias como la enfermedad, los accidentes, la maternidad o el desempleo, entre otras.

La forma más común de identificar la seguridad social es mediante las prestaciones y la asistencia médica, sin embargo, esas son solo algunas de las formas en las que se presenta en la vida cotidiana. En los hechos, la seguridad social también se encuentra en los actos solidarios e inclusivos de las personas hacia los demás, pues esos actos llevan en sí mismos la búsqueda del bienestar social.

En la actualidad, existe un consenso internacional respecto a la consideración de la seguridad social como un derecho humano inalienable, producto de casi un siglo del trabajo mancomunado de organismos internacionales relevantes, como la Organización Internacional del Trabajo (OIT), la Organización de las Naciones Unidas (ONU), e instituciones supranacionales, como la Asociación Internacional de Seguridad Social (AISS), la Organización Iberoamericana de Seguridad Social (OISS) y la Conferencia Interamericana de Seguridad Social (CISS).

Por último, cabe señalar que la seguridad social es mencionada como un derecho en la Carta Internacional de Derechos Humanos, donde claramente se expresa:

Artículo 22.-

Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.¹⁸

En el año de 1962, el 19 de Junio, se crea en nuestra entidad la Dirección de Pensiones y se estableció la primera Ley de Pensiones del Estado de Guanajuato, comenzando a operar con tan solo 4,894 derechohabientes y con una suma de aportaciones por 2.395 millones de pesos. Fue hasta 1997 que se publicó la segunda Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato y con ella nació también el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato ISSEG.

En el año de 1988 se reformó la Ley del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato logrando tener un crecimiento en su estructura administrativa, en establecimientos comerciales y aumentando su catalogo de prestaciones. Así entonces, el 1° de Octubre del 2002 entró en vigor la actual Ley de Seguridad Social

¹⁸ <http://www.seguridadsocialparatodos.org/node/1>

para el Estado de Guanajuato, en la cual se otorgó al ISSEG suficiencia actuarial para diseñar nuevas estrategias a corto y mediano plazo que tienen el objetivo de que sean los beneficiarios del instituto mayormente favorecidos al crear un fondo de pensiones que se integra por cuotas obrero-patronales, rendimientos del propio instituto además de un fondo solidario que opera bajo el esquema de beneficio definido.¹⁹

Actualmente se cuenta de acuerdo a los datos del propio ISSEG con un total 64, 000, 893 sesenta y cuatro mil ochocientos noventa y tres asegurados, de los que 55, 000, 763 cincuenta setecientos sesenta y tres se encuentran en la situación de “activos”. Siendo el patrimonio del Instituto \$13,445,194,000.00 trece mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ciento noventa y cuatro mil pesos.

7.3.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL PLANTEAMIENTO JURÍDICO DE LA HIPOTECA INVERSA PARA GUANAJUATO

Se debe considerar que el presente trabajo parte de la idea de incluir una figura jurídica existente en otros países al nuestro, por lo que debemos considerar varios puntos importantes para poder tratar de ajustarla a nuestro derecho mexicano, y éstos son.-

a) Las hipotecas inversas no forma parte de la Seguridad Social; en todo caso, pueden considerarse como un complemento a las pensiones que se otorgan en dicho sistema, y si quisiéramos asemejarlas a un sistema de pensiones tendría que ser a los de carácter privado, conocidos como AFORE.

b) No porque tiene existo en otros países lo debe tener en el nuestro; debemos tomar mucho esto en cuenta ya que la efectividad que ha tenido en Europa se debe en mucho al costo tan alto del suelo o piso, por lo que debemos ajustar dicha figura jurídica a nuestro país para de acuerdo a nuestras características y necesidades.

¹⁹ SEGURIDAD SOCIAL, comisión de. LXI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Sistema Estatal de Pensiones. Producción Editorial. Páginas 229 a 248

c) No se debe olvidar lo que se busca satisfacer al crear esta figura jurídica; es decir, al establecer las reglas o normas que la rijan se debe tener en cuenta que deben ser claras, específicas y concretas, ya que, si por ejemplo no se establece la edad de los beneficiarios podríamos dejar un vacío legal.

d) El objetivo principal es mejorar el nivel de vida de los adultos mayores; no se trata de absorber las obligaciones de la Seguridad Social, ni buscar una salida rápida para elevar la calidad de vida de los adultos mayores, se trata de crear una figura jurídica que beneficie al total de la población, en el momento que se reúnan los requisitos que se establezcan, además de que del 100% de la población no todos optarían por contratar una hipoteca inversa, es decir, esta enfocada a la clase media baja y baja, básicamente.

7.4.- PLANTEAMIENTO JURÍDICO.

La idea de contar con un sistema de hipoteca inversa regulada jurídicamente en el Estado de Guanajuato, parte de la necesidad que tienen los adultos mayores de subsistir en la medida de sus posibilidades en las mejores condiciones posibles al final de sus días, siendo la hipoteca inversa una excelente solución para que, ya sea con el apoyo de una pensión gubernamental o sin ella, puedan tener una vida lo más llevadera posible, ya que como ha quedado claro en la presente investigación solamente un bajo porcentaje de la población cuenta con un sistema de pensión otorgada por los institutos de seguridad social ya sea a nivel federal o estatal.

El esquema de funcionamiento jurídico de la hipoteca inversa, busca convertir una vivienda en un instrumento de previsión, es decir, refiere la posibilidad de hipotecar determinado bien inmueble a una institución crediticia, no para efecto de garantizar un crédito, sino, con la intención de que la llamada institución crediticia, “pague” al beneficiario una cantidad mensual por dicha hipoteca, en otras palabras, se podría decir, que la institución, estaría pagando el inmueble a plazos mensuales, situación de

la que me ocuparé mas adelante; pero, que en palabras llanas, es un crédito que en lugar de pagar, se cobra, sin perder la titularidad del inmueble.

Ya pactada la hipoteca entre las partes, esta puede constituirse en favor del titular del inmueble o de un tercero, quienes recibirán como lo había referido, una cantidad mensual determinada, que será relativa al valor del inmueble y en proporción a los años de vida del beneficiario, es decir, para fijar un monto mensual por concepto de pensión mensual al hipotecar un inmueble, deberá realizar la institución crediticia (ya sea por si mismos o a través de un tercero) un estudio sobre los posibles años que le restan al beneficiario de vida, siendo este el punto más importante para fijar el monto que se le entregará al beneficiario.

Hecho lo anterior, se definirá el monto a pagar por el inmueble de manera mensual y el lapso por el que se deba recibir dicho monto; en el caso de que transcurrido el tiempo y estando vigente el contrato, el beneficiario llegara a fallecer, los herederos del beneficiario decidirán entre regresar hasta el monto ya otorgado por la institución crediticia o en su caso, que esta última enajene el inmueble y entregue el resto a los herederos.

Para el caso de que transcurra el plazo fijado en el contrato y aun siga con vida el beneficiario de dicha hipoteca inversa, la institución crediticia revalorará el valor del inmueble materia del contrato y sobre ese restante deberá realizar nuevamente un estudio para conocer cuántos años deberá continuar “pagando” al beneficiario su pensión por hipoteca inversa, esto, en el caso de que sea deseo del beneficiario prorrogar el contrato con la institución crediticia.

Recordemos que la hipoteca actualmente se considera un gravamen al dominio, por lo que el beneficiario no podrá enajenar su inmueble durante el plazo que permanezca vigente el contrato de hipoteca inversa.

8.- CONCLUSIÓN.-

La hipoteca inversa es una excelente opción de aplicación en México, ya que la población en edad de adultos mayores aumenta cada día y estos no tienen generalmente los ingresos suficientes para poder sostenerse económicamente. Siendo este sistema de crédito el ideal para todos ellos, claro esta, que deberán reunir los requisitos que prevean las leyes, reglamentos, códigos, etc., en el caso de la aplicación en México.

Una diferencia entre los países que emplean la figura jurídica de hipoteca inversa es en cuanto a requisitos de los beneficiarios, como edad, montos de pensión, tasas de interés y liquidación al concluir el crédito.

Además de que con esta figura se previene que en el momento de que el beneficiario fallezca, la institución crediticia se quede con el inmueble constituido en garantía, ya que dentro de su normatividad, no pueden tener más inmuebles que los necesarios para desempeñar sus operaciones.

La hipoteca inversa, también se puede concebir como un complemento para las personas que cuentan con algún tipo de pensión, motivo de su jubilación, y que en caso de si percibir las, no pueden alcanzar a cubrir el total de gastos que les genera el vivir día a día, esto, aunado a los egresos obligados por causas de enfermedades, operaciones, y demás similares, consumos de alimentación, saldo de créditos, entre otras más posibilidades.

En caso contrario la hipoteca inversa, resulta buena opción para quien no cuenta con ningún ingreso económico en el momento de su vejez, ya sea de tipo “salario” “pensión” “renta por inmueble determinado” “ayuda de sus descendientes” (y cuando en algunos casos cuando no existen descendientes), y estando en la necesidad de requerir alimentos para subsistir además de los ya mencionados gastos extras a la alimentación.

GLOSARIO

Amortización: Pago a través del cual se devuelve una parte o la totalidad del préstamo a la entidad bancaria. La amortización en consecuencia podrá ser parcial o total. Cuando solicitamos una amortización parcial podemos optar por reducir la cuota mensual o el plazo de amortización. Si es posible siempre resulta más beneficioso reducir el plazo ya que de esta forma los intereses finales serán menores.

Euribor: Principal índice de referencia hipotecario. El tipo de interés que se aplicará a nuestra hipoteca viene determinado por el índice Euribor más un diferencial que se negocia con la entidad bancaria (ej. Euribor + 0,50%). El índice Euribor se actualiza a diario, y cada mes el Banco de España publica el valor oficial para dicho mes. Periódicamente tu hipoteca se actualizará con el último valor publicado del Euribor.

Hipoteca Inversa: Producto de financiación que tiene cierto parecido con las hipotecas. A través de una hipoteca inversa, alguien que sea titular de una vivienda, puede solicitar una renta mensual por el valor de su vivienda. Es justo lo contrario que sucede en una hipoteca convencional, donde es el cliente el que hace frente al pago de unas cuotas para poder pagar el préstamo solicitado para la adquisición de la vivienda. La hipoteca inversa aparece regulada por primera vez en la reforma de la ley hipotecaria del año 2007.

Hipoteca Puente: Se entiende por hipoteca puente un préstamo solicitado por los propietarios de una vivienda que desean adquirir una nueva y vender la anterior. La hipoteca puente permite hacer frente al pago de la nueva vivienda sin tener que desprenderse de la antigua, y cuando la compra ya está realizada se vende la primera y se cancela la hipoteca puente. Estas hipotecas tienen menos requisitos para su concesión ya que contamos con la primera vivienda como aval.

Hipoteca Multidivisa: Se entiende por hipoteca multidivisa aquel préstamo hipotecario que en lugar de estar referenciado al Euribor o IRPH se referencia a una moneda (divisa) extranjera. La ventaja respecto a la hipoteca referenciada a Euribor es

que los tipos en otros países fuera de la unión europea pueden ser considerablemente inferiores.

IAJD: Estas siglas representan el Impuesto de Actos Jurídicos Documentales y aplica a los trámites sobre préstamos hipotecarios. Este impuesto grava los documentos notariales y suele pagarse a través del notario o gestor. Su importe varía entre el 0,1 o 1% de la responsabilidad hipotecaria según la Comunidad Autónoma donde se realice la operación.

IRPH: Es uno de los índices de referencia publicados por el banco de España y que sirven de referencia para determinar el tipo de interés asociado a nuestra hipoteca. Existen tres modalidades diferentes de IRPH: Bancos, Cajas de Ahorro, y Conjunto de Entidades. El IRPH está en desuso y típicamente nuestro préstamo estará referenciado al Euribor.

Novación: Operación a través de la cual podemos solicitar la modificación de algunas de las condiciones de nuestro préstamo hipotecario sin necesidad de cambiar de entidad bancaria y con unos costes mínimos. La novación es una operación muy común para disminuir el diferencial en el tipo de interés para hipotecas a tipo variable.