



La Superintendencia de Pensiones de la República Dominicana *Vela por ti, por tu futuro*

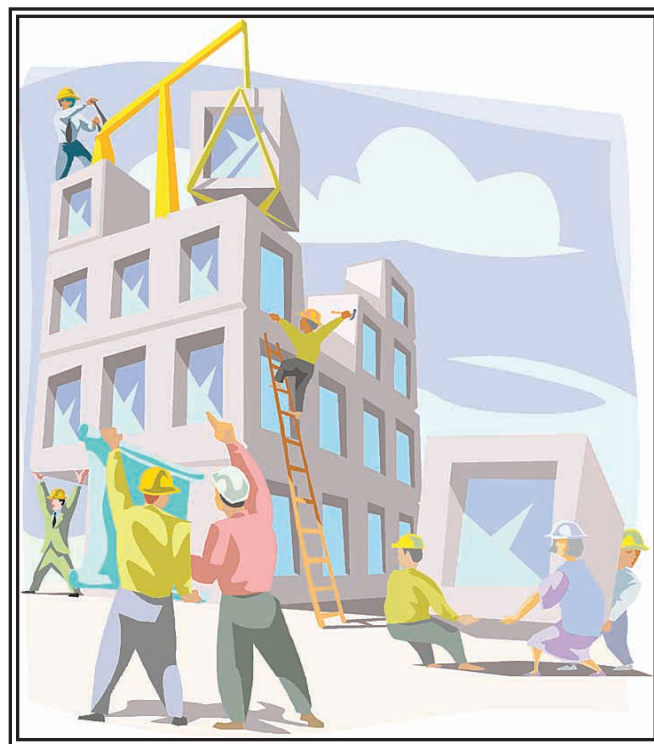
Los Fondos de Inversión Inmobiliaria: Una interesante alternativa para invertir los Fondos de Pensiones.

De conformidad con la Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, las Administradoras de Fondos de Pensiones deben invertir eficientemente los recursos acumulados en el Fondo, con el objetivo de obtener una rentabilidad que incremente las cuentas de capitalización individual de los afiliados con un adecuado manejo de riesgo, a los fines de construir mejores pensiones.

Al 28 de febrero de 2007, los Fondos de Pensiones han acumulado un patrimonio total de RD\$ 35,426.47 millones de pesos dominicanos, de los cuales el 65.7% corresponden a capitalización individual. Estos recursos deben ser invertidos por las AFP en instrumentos adecuados que se encuentren disponibles en el mercado, especialmente aquellos orientados a sectores productivos estratégicos que promuevan el crecimiento económico sostenido y a la generación de empleo, como son vivienda, PyMEs, empresas tecnológicas emergentes, infraestructura, entre otros. Es por esto que la diversificación de las inversiones de los Fondos de Pensiones es un tema prioritario para nuestro sistema y por ende para la SIPEN, que ha venido impulsando un Plan Integral en este sentido.

Como lo indica la Ley, los Fondos de Pensiones están autorizados a invertir en diversos instrumentos, entre los cuales se encuentran las cuotas de los fondos para el desarrollo del sector vivienda, conocidos como fondos de inversión inmobiliaria. Por definición, los fondos de inversión acumulan recursos aportados por inversionistas individuales e institucionales, que delegan la administración de sus inversiones a una entidad administradora, con personalidad jurídica distinta al Fondo de Inversión, que se encarga de colocarlos para que los mismos generen intereses.

De acuerdo a lo estipulado en la Ley 19-2000 del Mercado de Valores de la República Dominicana, "las inversiones de los Fondos Cerrados podrán constituirse, sin perjuicio de



las cantidades que mantengan en caja, en: a) Valores de renta fija y variable; b) Valores de Oferta Pública; c) Bienes raíces; d) Otros valores o bienes que autorice la Superintendencia de Valores."

En el mercado de valores local se han realizado avances en la dirección de contar efectivamente con este tipo de participantes. A Marzo 2007 se han registrado cuatro (4) Administradoras de Fondos de Inversión en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

Dentro de las principales ventajas de invertir en cuotas de Fondos de Inversión, para los Fondos de Pensiones, se pueden mencionar:

Economías de Escala: La unión de un número de inversiones en una sola gestión permite una reducción en los gastos de la gestión.

Transparencia: Las administradoras de fondo deben informar periódicamente a los inversionistas acerca del estado de sus inversiones y del comportamiento de los mercados.

Diversificación: Cada cuota de un fondo representa una proporción de cartera de inversiones en diferentes instrumentos y/o sectores de la cantidad total de activos que lo conforman, de manera que el inversionista es capaz de lograr mayor diversificación, y con ello mejor manejo del riesgo que desea asumir. Además, es un tipo de instrumento distinto y no correlacionado

con los instrumentos en que actualmente se canalizan los recursos de los Fondos de Pensiones.

Liquidez: Las cuotas de fondos cerrados de Inversión se transan en el mercado secundario, lo cual facilita su convertibilidad en efectivo.

Especialización: Los fondos de inversión permiten un acceso a mercados e instrumentos financieros con características especiales, en los cuales fuera difícil y costoso invertir de manera individual por cada fondo de pensiones.

Es preciso destacar que las inversiones de los Fondos de Pensiones en cuotas de fondos cerrados inmobiliarios serán reguladas y supervisadas de acuerdo a lo establecido en la Ley, el Reglamento de Pensiones y las resoluciones que la Superintendencia de Pensiones y/o la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, en referencia a las condiciones de formalización de transacciones, mercados autorizados, valoración, límites máximos de inversión y clasificación de riesgo, según corresponda.

Los fondos de inversión inmobiliaria son Fondos de inversión cerrados, es decir, que es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, para ser invertidos en valores y bienes con fecha de vencimiento cierta (Ley 19-2000 del Mercado de Valores de la República Dominicana). Al ser fondos de carácter inmobiliario, se caracterizan básicamente por captar los recursos del público para adquirir diferentes inmuebles, principalmente viviendas. Estos activos se van rentabilizando en el tiempo con la finalidad de generar un flujo continuo que garantice el pago de los rendimientos a los inversionistas.

Asimismo, los aportes que integren estos fondos quedan expresados mediante cuotas de participación nominativas, no redimibles anticipadamente, de carácter unitario e igual

valor y características. Además, son valores de oferta pública, por lo que no presentan problemas de liquidez para el propietario, ya que si el inversionista está interesado en tener su dinero completo otra vez, solo debe acudir al mercado secundario para obtener la monetización de su inversión.

En ese sentido, los fondos de inversión inmobiliaria como alternativa de inversión para los fondos de pensiones dominicanos, mejoran el contexto de los portafolios de los mismos, optimizando las condiciones de rentabilidad, riesgo y plazo. Asimismo, los inversionistas obtendrían ganancias por la renta del alquiler y el aumento del valor de las viviendas que se encuentren en la cartera del fondo.

De esta forma, la presencia de inversionistas institucionales de la magnitud de los Fondos de Pensiones, no sólo estimularía el crecimiento y desarrollo del sector inmobiliario del país, el cual impacta con un efecto multiplicador en la economía por la vía de la generación de empleo y de riqueza, sino que de igual manera fomentaría el desarrollo de un mercado secundario de valores y un mercado secundario de hipotecas, redundando en un mejor estado de bienestar para toda la Nación.

MISIÓN

Resguardar los derechos previsionales de los trabajadores y de la sociedad dominicana, mediante un equipo de profesionales eficaces, que apegados a elevados principios éticos y morales, así como eficientes mecanismos de supervisión y fiscalización, promuevan el desarrollo sostenido del Sistema Dominicano de Pensiones.

VISIÓN

Ser una institución ejemplo de excelencia, trabajo en equipo y alta credibilidad, reconocida nacional e internacionalmente por buenas prácticas de supervisión y fiscalización.

VALORES

Integridad • Lealtad • Compromiso • Colaboración
Prudencia • Equidad • Excelencia

POLÍTICA DE CALIDAD

Nuestro compromiso es supervisar los entes del Sistema con la transparencia y rigurosidad que garanticen el fiel cumplimiento de la normativa de pensiones, así como ofrecer información previsional oportuna a los afiliados y beneficiarios, mediante la mejora continua de nuestros procesos y la especialización de nuestro personal.



Vela por ti, por tu futuro

Avenida México #30, Santo Domingo,
República Dominicana,
Teléfono: 809-688-0018

info@sipen.gov.do • www.sipen.gov.do