



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

Los Fondos de Pensiones hacen realidad el Programa Nacional de Construcción de Viviendas

Nos complace el anuncio, en el discurso del 27 de Febrero recién pasado, del Excelentísimo señor Presidente de la República, Dr. Leonel Fernández Reyna, del Programa Nacional de Construcción de Viviendas, que beneficiará a más de 6 mil 300 familias de ingresos medios y bajos de Santo Domingo y Santiago.

En este Programa cada ente asume un rol específico: **el Estado** otorgando un bono inmobiliario de RD\$100,000.00 a cada familia, que es representativo del valor del terreno y el costo de urbanización asumido por el Gobierno, bajo la coordinación de Bienes Nacionales, la Secretaría de Estado de Obras Públicas y la Oficina Supervisora de Obras del Estado, **los promotores y/o contratistas**, construyendo viviendas con recursos propios y/o financiamientos bancarios o emisiones de títulos-valores; **el Sistema Financiero** otorgando el crédito a los promotores y a las familias que califiquen para adquirir su vivienda, y **los Fondos de Pensiones** canalizando recursos por la vía de invertir en la adquisición de los instrumentos que emitan las entidades financieras o los promotores participantes en función de la normativa previsional vigente. Es por ello que para esta entrega, ampliaremos sobre los mecanismos mediante los cuales los Fondos de Pensiones pueden financiar este importante anhelo de las familias dominicanas.

Rol de los Fondos de Pensiones

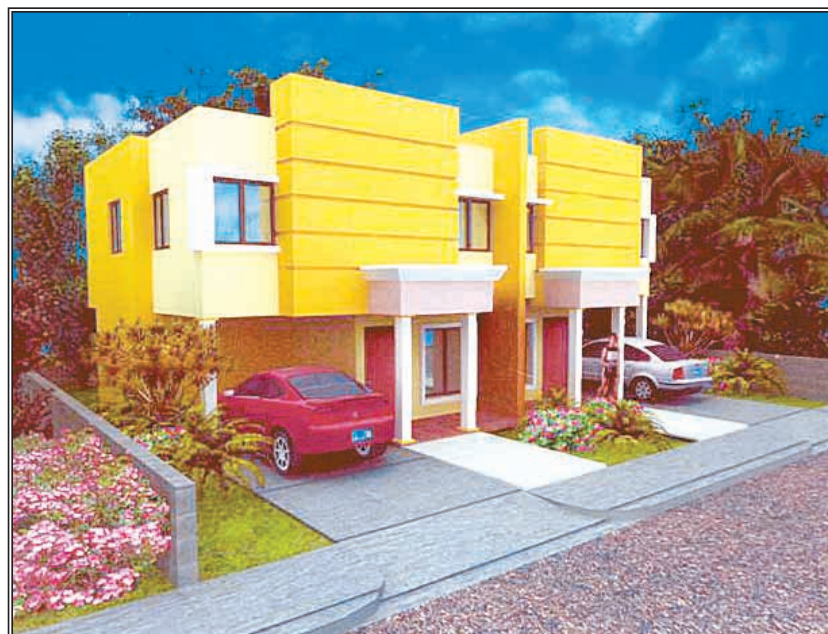
Al igual que lo han implementado de manera exitosa países como Chile y México, los recursos que van acumulando los Fondos de Pensiones basados en capitalización individual, como es el nuestro, constituyen un acervo poderoso para promover actividades productivas que optimicen el impacto en la generación de empleos, construcción de viviendas, el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas y, entre otras, de las empresas tecnológicas emergentes.

Si bien es cierto que el objetivo fundamental de un sistema previsional es garantizar mejores pensiones a los trabajadores, son sumamente significativas las externalidades positivas que el impacto de este ahorro obligatorio a largo plazo puede generar en beneficio de la economía y de la calidad de vida de los dominicanos.

De ahí que la Ley 87-01 y su normativa complementaria incentivan la canalización de los Fondos de Pensiones en un portafolio de inversiones diversificado, que presente eficiencia en la rentabilidad y adecuado manejo de riesgo, haciéndose especial énfasis en lo atinente al sector vivienda.

Financiamiento de la Oferta de Viviendas

¿Cómo los Fondos de Pensiones pueden financiar la construcción de viviendas?



En la actualidad, los Fondos de Pensiones pueden financiar la construcción de viviendas a través de la inversión en títulos emitidos por empresas constructoras para financiar la construcción de proyectos habitacionales.

Para que las empresas constructoras puedan acceder a esta fuente de financiamiento, los instrumentos financieros deben cumplir con los requisitos señalados a continuación:

1. Estar definidos dentro de los tipos de instrumentos financieros contemplados en el artículo 97 de la Ley 87-01.
2. Obtener una calificación de riesgo de una empresa calificadora de riesgo.
3. Registrar la emisión de oferta pública en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia de Valores, SIV, de manera que sea transada en los mercados autorizados.
4. Ser aprobados por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión.

Ahora bien, se hace necesario que los proyectos que se construyan estén orientados a satisfacer la creciente demanda de soluciones habitacionales para las familias de ingresos medios y bajos, así como todas aquellas que tengan la capacidad de cumplir con el pago de sus cuotas.

Financiamiento de la Demanda de Viviendas

¿Cómo los Fondos de Pensiones pueden financiar la adquisición de viviendas por parte de los trabajadores?

Los Fondos de Pensiones pueden financiar la adquisición de viviendas por parte de los trabajadores a través de la inversión en títulos emitidos por entidades de intermediación financiera, que estén atados al otorgamiento de créditos hipotecarios para la vivienda. Las Letras Hipotecarias, por ejemplo, constituyen la mejor alternativa en la actualidad para que los Fondos de Pensiones puedan

PROYECTOS HABITACIONALES



financiar la adquisición de viviendas por parte de los trabajadores dominicanos.

Para que estos instrumentos puedan ser adquiridos por los Fondos de Pensiones deben cumplir con los requisitos siguientes:

1. Contar con una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión, BBB, de una empresa calificadora de riesgo.
2. Estar registrada como emisión de oferta pública en el Registro del Mercado de Valores de manera que sea transada en los mercados autorizados.
3. Contar con la aprobación de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, que fue creada por la Ley 87-01, y está integrada por los superintendentes de Pensiones, Bancos, Seguros y Valores, el Gobernador del Banco Central y un Representante Técnico de los Afiliados.

Proceso para Adquirir una Vivienda

¿Cómo se adquiere una vivienda financiada con los Fondos de Pensiones?

1. El trabajador solicita un préstamo hipotecario a una institución financiera, para la adquisición de su vivienda.
2. La entidad de intermediación financiera emite Títulos y los vende en el mercado de valores a los inversionistas, como los Fondos de Pensiones.
3. Los Fondos de Pensiones invierten en esos Títulos, entregando los recursos

a las entidades de intermediación financiera para el otorgamiento del préstamo hipotecario.

4. La entidad de intermediación financiera paga al constructor y/o vendedor del inmueble, con lo que se cierra el ciclo de la transacción y el trabajador adquiere su vivienda.

Realidades

En el marco del Programa Nacional de Construcción de Viviendas anunciado por el señor Presidente, destinado a familias de ingresos medios y bajos, el Gobierno entregará un bono inmobiliario de RD\$100 mil pesos a cada familia solicitante que califique, que servirá de inicial, para facilitarles el acceso a un crédito bancario que les permita adquirir su vivienda a un costo módico. De esta manera, las familias solo tendrán que honrar el compromiso del pago de las cuotas mensuales de su préstamo hipotecario.

Para los Fondos de Pensiones, la inversión en Letras Hipotecarias LH, además de su significativo fin social, tiene gran seguridad, dado que estos instrumentos poseen la garantía patrimonial de la institución financiera y en segunda instancia la garantía hipotecaria

de la propia vivienda y además tienen un calce idóneo de plazos a 25 y 30 años.

Como puede observarse, esta Superintendencia de Pensiones, SIPEN, como una manera de lograr una mayor diversificación de los Fondos de Pensiones y de contribuir con el Programa Nacional de Construcción de Viviendas, realiza ingentes esfuerzos para promover de manera efectiva, a través de los Fondos de Pensiones, la construcción de soluciones habitacionales y luego, el financiamiento para la adquisición de viviendas, todo lo cual redundará en beneficio del país y, de manera especial, de los trabajadores.

Asimismo, la SIPEN realiza una fiscalización eficaz para mantener niveles de rentabilidad que permitan otorgar pensiones dignas para el retiro laboral de la población dominicana.

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, promueven 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