

Los Fondos de Pensiones: Fuente de Financiamiento para la Vivienda

Persia Alvarez de Hernández
Superintendente de Pensiones

Santo Domingo. 12 de julio de 2006

SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES



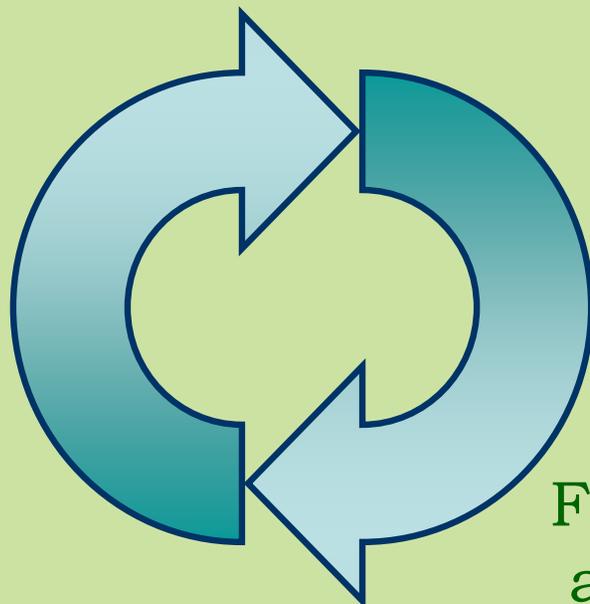
Etapas de Financiamiento al Desarrollo del Sector Vivienda

1. Emisión de letras hipotecarias
2. Títulos de deuda de empresas constructoras.
3. Titularización.
4. Creación de fondos inmobiliarios especializados en proyectos habitacionales.



Ciclo Habitacional

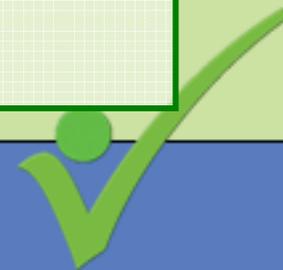
Títulos de Empresas
Constructoras:
Oferta



Letras Hipotecarias,
Financiamiento Vivienda
al Trabajador: *Demanda*

Beneficios:

- Colocar los recursos a largo plazo y con garantía hipotecaria
- Disminuir el déficit habitacional
- Mejorar la calidad de vida

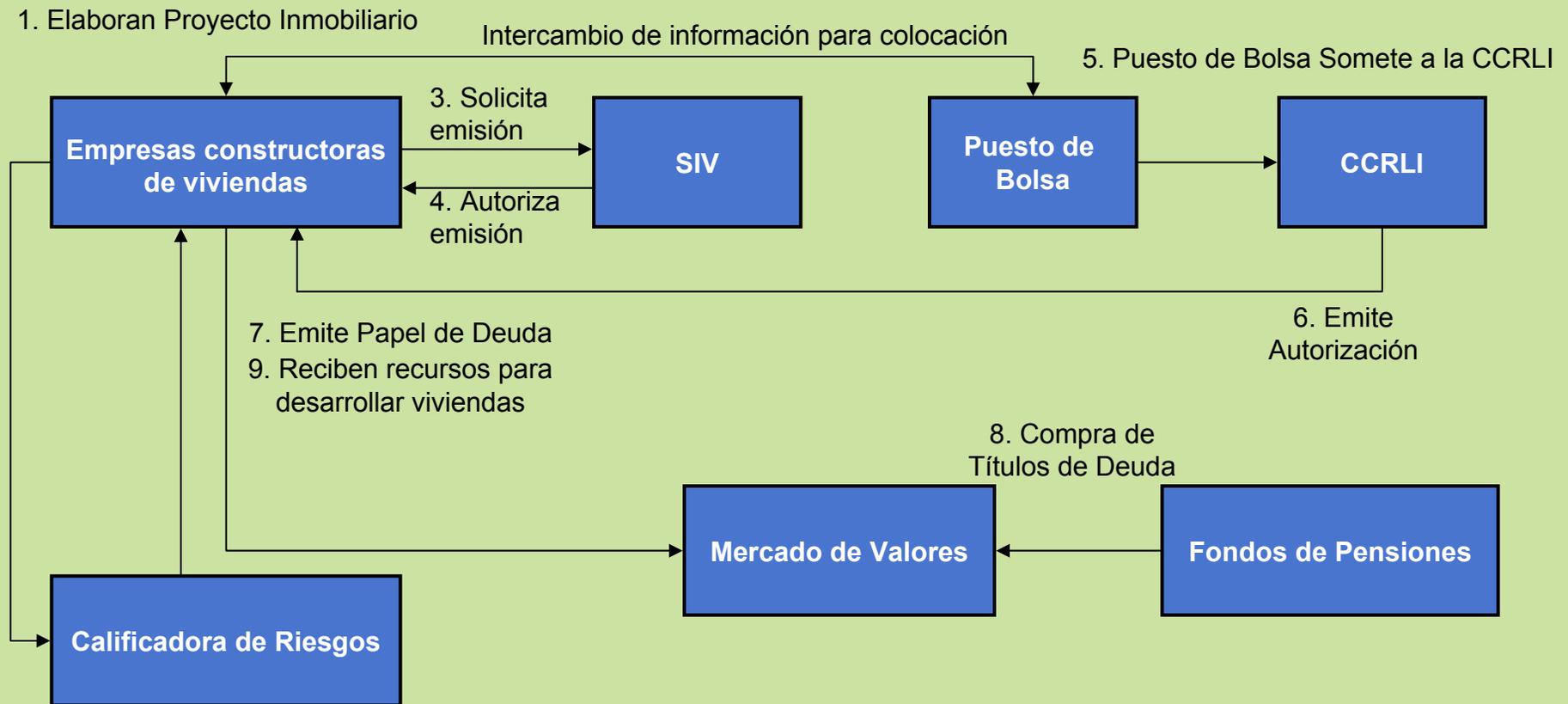


Títulos de Empresas Constructoras: ¿Por qué es importante este instrumento para el sector construcción?

- ✓ Los proyectos habitacionales de las empresas constructoras deben convertirse en instrumentos financieros o valores negociables en el mercado de capitales para financiar dichos proyectos.
- ✓ Requisitos para Títulos de deuda:
 - Calificación de riesgo
 - Registro de la emisión en el Mercado de Valores
 - Aprobación de la CCRLI
- ✓ La SIPEN promueve la emisión de títulos por parte de empresas constructoras que pueden ser adquiridos por los fondos de pensiones.
 - Aumenta la oferta de proyectos habitacionales que podrían ser adquiridos por los trabajadores
 - En la actualidad, un 70% de los fondos de pensiones (RD\$19,648MM) pueden ser invertidos en títulos de deuda de empresas.



Financiamiento a la Construcción de Viviendas



2. Calificadora emite nivel de riesgo de la emisión de deuda

1/ Las emisiones de los desarrolladores deben ser realizadas a un plazo de vencimiento equiparable al tiempo de desarrollo del proyecto.



¿Por qué son importantes las letras hipotecarias?

✓ Letras hipotecarias:

- Instrumento de captación de recursos a largo plazo
- Destinado a financiar personas físicas para la adquisición de viviendas
- Son de oferta pública, emitidas por instituciones financieras (valores transables en la Bolsa de Valores)
- Tienen garantía hipotecaria y de la institución financiera emisora

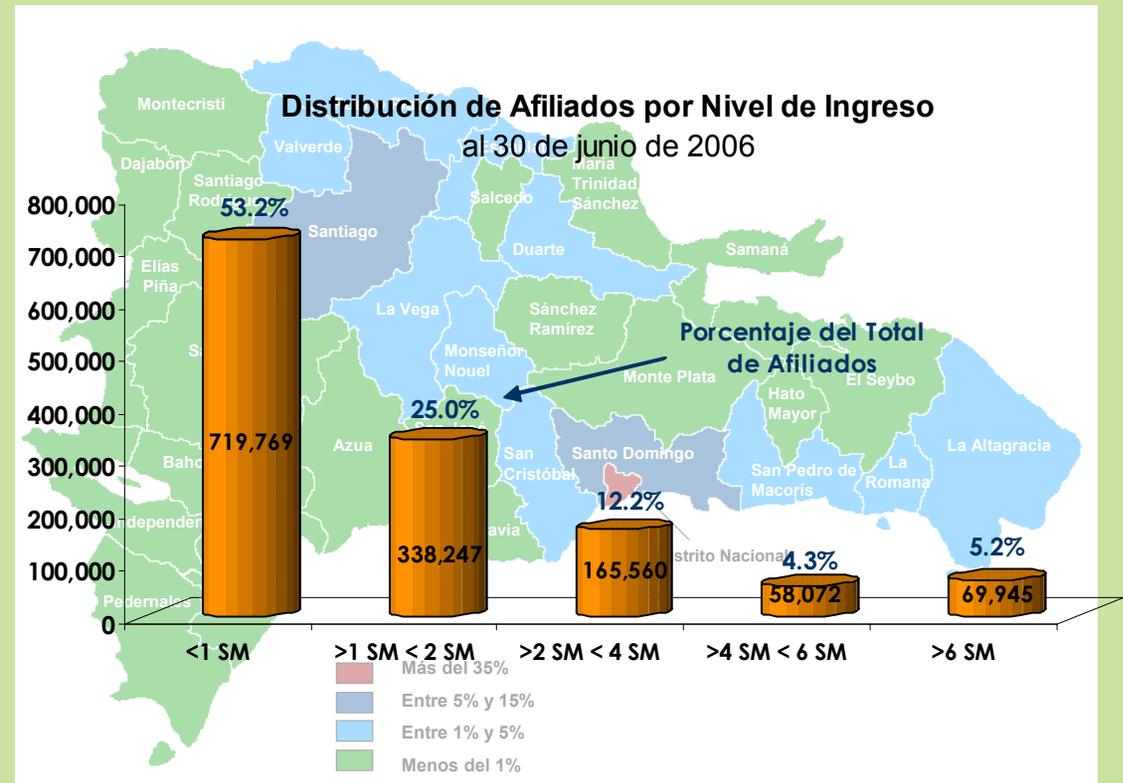
✓ Al invertir los Fondos de Pensiones en Letras hipotecarias, los trabajadores se beneficiarían con menores costos y plazos más largos para la adquisición de sus viviendas.

- En la actualidad, un 70% de los fondos de pensiones (RD\$19,648MM) pueden ser invertidos en letras hipotecarias.



Financiamiento a la Vivienda

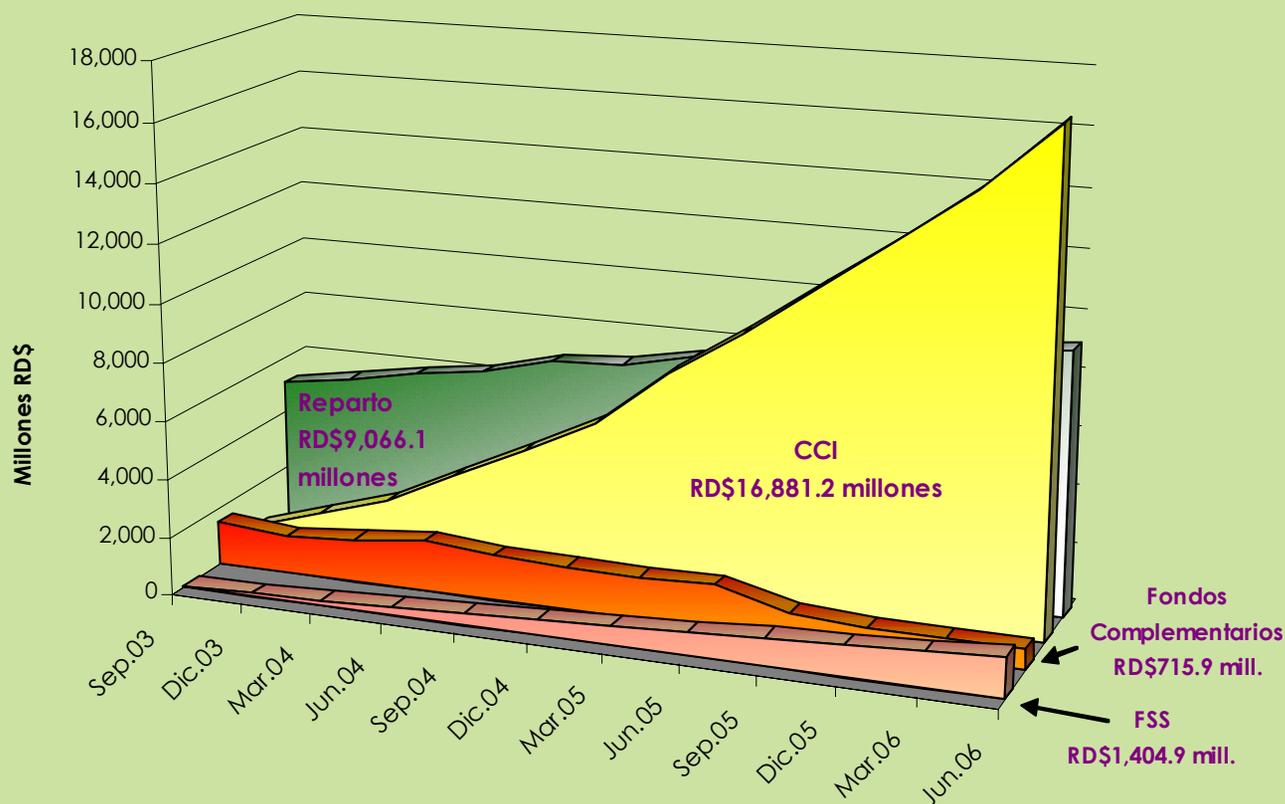
Estratificación por nivel de ingreso y por provincia de la población trabajadora afiliada al Sistema de Pensiones



Las letras hipotecarias podrían financiar 20,000 viviendas en el primer año y estimamos 400,000 en 10 años



Patrimonio de los Fondos de Pensiones



Los fondos de pensiones al 30 de junio de 2006 ascienden a RD\$28,068.1 millones, representando el 3.2% del PIB. Se estima que en el 2012 representarán el 13% del PIB.



Consideraciones finales

- ✓ Los ciudadanos dominicanos son los principales beneficiados con este mecanismo de inversión dado que:
 - Las empresas constructoras tienen más recursos disponibles de menor costo, para construir proyectos habitacionales.
 - Los trabajadores tienen facilidad para adquirir su vivienda a menor costo.
 - Los fondos de pensiones de los trabajadores generan mayor rentabilidad, impulsando el crecimiento del sector vivienda y del empleo.
 - Los fondos de pensiones obtienen mayor diversificación y con ello se exponen menos al riesgo.
- ✓ El Proyecto de Resolución para la implementación del mecanismo de financiamiento de vivienda mediante letras hipotecarias es un esfuerzo conjunto de SIPEN y las Superintendencias de Bancos y Valores.
- ✓ El éxito de esta experiencia permitirá incentivar nuevas posibilidades o canales de dirección de recursos del fondo en nuevos sectores y mediante nuevos mecanismos.



Los Fondos de Pensiones: Fuente de Financiamiento para la Vivienda

Persia Alvarez de Hernández
Superintendente de Pensiones

Santo Domingo. 12 de julio de 2006

SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES

