

# Los Fondos de Pensiones: Fuente de Financiamiento para la Vivienda

Persia Alvarez de Hernández  
Superintendente de Pensiones

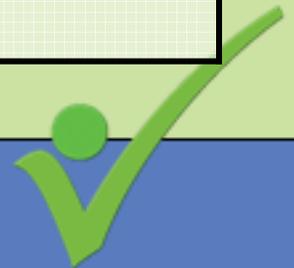
*Santo Domingo. 21 de julio de 2006*

SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES



# ¿Para qué diversificar las inversiones de los Fondos de Pensiones?

<b>AFILIADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mejores pensiones</li></ul>
<b>FONDOS DE PENSIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Minimizar los riesgos</li><li>▪ Inversiones de largo plazo</li><li>▪ Eficiencia de los portafolios</li><li>▪ Rentabilidad adecuada</li></ul>
<b>EMISORES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Recursos financieros disponibles a menores costos</li></ul>
<b>PAÍS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alternativa de financiamiento interno de largo plazo</li><li>▪ Crecimiento económico</li><li>▪ Aumento empleo</li><li>▪ Mejor calidad de vida</li></ul>



# Plan de Diversificación de los Fondos de Pensiones

## Etapa actual:

- Fomentar y desarrollar la inversión en el sector Vivienda
- Promover mecanismos para financiamiento de la pequeña y mediana empresa (PYMES)
- Financiar empresas emergentes de tecnología
- Títulos del Banco Central (CNSS)

## Segunda Etapa (Resultados a partir del próximo año):

- Titularización
- Impulsar la creación Fondos de Inversión
- Promover la inversión en acciones de empresas
- Contribuir a la inversión en el sector Infraestructura



# 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

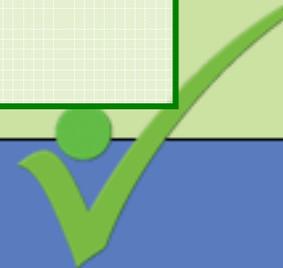
Títulos de Empresas  
Constructoras:  
*Oferta*



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



# Importancia de Títulos de Empresas Constructoras

- ✓ Aumenta la oferta de proyectos habitacionales que podrían ser adquiridos por los trabajadores
- ✓ En la actualidad, un 70% de los fondos de pensiones (RD\$20,179MM) pueden ser invertidos en títulos de deuda de empresas.
- ✓ Requisitos para Títulos de deuda:
  - Calificación de riesgo
  - Registro de la emisión en el Mercado de Valores
  - Aprobación de la CCRLI



# ¿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\$20,179MM) pueden ser invertidos en letras hipotecarias.



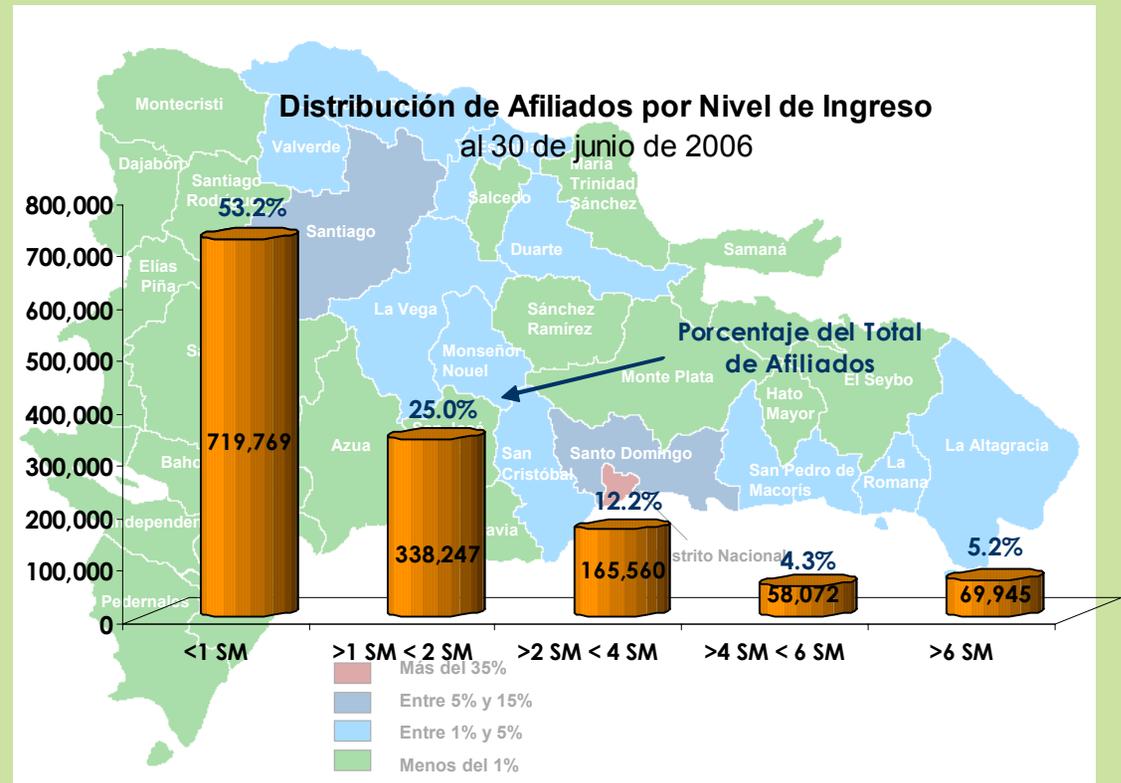
# Adquisición de la vivienda por el trabajador

1. El trabajador solicita el préstamo en una entidad de intermediación financiera para comprar su vivienda.
2. La entidad emite las LH y las vende en el mercado de valores a los inversionistas institucionales (como los fondos de pensiones).
3. Los fondos de pensiones compran y pagan las LH a la entidad.
4. La entidad paga al constructor/vendedor del inmueble.
5. El constructor tiene nuevamente capital de trabajo para generar nuevos proyectos.
6. El trabajador adquiere su vivienda, con una tasa más baja al permitirle –mediante los fondos de pensiones–, la disponibilidad de recursos a la entidad financiera y al sector construcción.



# Financiamiento a la Vivienda

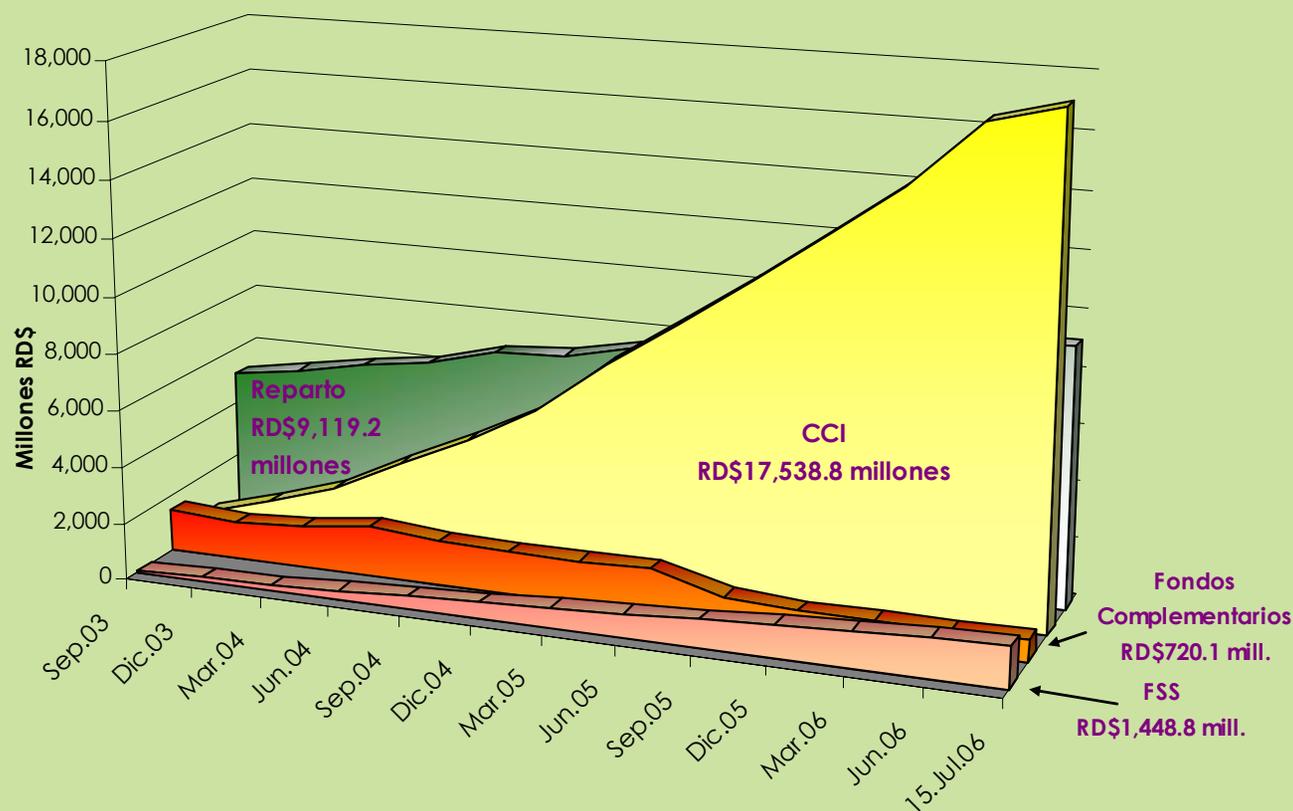
Estratificación por nivel de ingreso y por provincia de la población trabajadora afiliada al Sistema de Pensiones



**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 15 de julio de 2006 ascienden a RD\$28,826.9 millones, representando el 3.3% del PIB. Se estima que en el 2012 representarán el 13% del PIB.**



# Consideraciones finales

- ✓ Los principales beneficiados con el ciclo habitacional son:
  - Los trabajadores adquieren su vivienda a menor costo.
  - Los fondos de pensiones de los trabajadores generan mayor rentabilidad con menor riesgo.
  - Se impulsa el crecimiento del sector vivienda y del empleo.
  - Las entidades financieras logran el calce de largo plazo de sus recursos.
- ✓ El Proyecto de Resolución sobre letras hipotecarias es un esfuerzo conjunto de las Superintendencias de Bancos, Valores y Pensiones. Pendiente conocimiento de la Junta Monetaria.
- ✓ El éxito de esta experiencia permitirá diversificar las inversiones de los fondos de pensiones.



# Los Fondos de Pensiones: Fuente de Financiamiento para la Vivienda

Persia Alvarez de Hernández  
Superintendente de Pensiones

*Santo Domingo. 21 de julio de 2006*

SUPERINTENDENCIA DE PENSIONES

