

“El Fideicomiso en la República Dominicana y su Potencial para el Desarrollo Económico y Financiero de Nuestro País”

En esta mañana, constituye para quien les habla un honor comparecer ante este vigésimo tercer Congreso Latinoamericano de Fideicomiso que auspician la Federación Latinoamericana de Bancos, el Comité Latinoamericano de Fideicomiso y la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana para presentarles algunas reflexiones acerca de “El Fideicomiso en la República Dominicana y su Potencial para el Desarrollo Económico y Financiero de Nuestro País”, en el cual la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso constituye el pilar fundamental.

Mirando hacia nuestros vecinos latinoamericanos que ya contaban con una legislación de fideicomiso, podemos apreciar el potencial que este instrumento puede tener en la República Dominicana. Con la aprobación de esta Ley, nos unimos a otros 15 países de la región. En Colombia, por ejemplo, las sociedades fiduciarias administran cerca de US\$130 mil

millones de dólares en activos, más de un 30% del PIB. Igual ocurre en Panamá, donde los activos administrados por fiduciarias representan cerca del 40% del PIB.

Al haber coordinado el proceso de elaboración y discusión de esta Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, hemos analizado el gran impacto que tendrá la misma en el desarrollo del sector financiero, el mercado de capital y las oportunidades de hacer negocios, a la vez que contribuye a la solución de uno de los problemas sociales más importantes: el déficit habitacional y la condición de pobreza que conlleva el mismo. Asimismo, al expandir la oferta de instrumentos que pueden adquirir tanto inversionistas institucionales, como las Administradoras de Fondos de Pensiones y las Administradoras de Fondos de Inversión, así como inversionistas individuales, incrementaría el valor de los ahorros y de las pensiones futuras de los trabajadores dominicanos.

Trabajar en la elaboración de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, así como la experiencia en la administración pública, nos ha permitido obtener un conocimiento amplio de las necesidades y fortalezas de la economía dominicana, desde una perspectiva integral, así como las características que debe contener un modelo de desarrollo para la economía dominicana, y el sector financiero dominicano, que sea exitoso y sostenible, para que genere crecimiento económico y empleos de calidad con sostenibilidad fiscal.

La introducción del fideicomiso a la legislación dominicana ha marcado un punto de inflexión en la economía. Para el sector financiero en específico, el fideicomiso ofrece un doble impacto: uno por el uso directo de este instrumento por las entidades de intermediación financiera, y otro indirecto debido a la utilidad del fideicomiso tanto para los ahorrantes desde los cuales el sector financiero capta recursos, como para los sectores hacia los cuales el sistema financiero canaliza recursos.

Como mencioné, el impacto directo para el sistema financiero está en el uso que las propias entidades de intermediación financiera le darán al fideicomiso. Tradicionalmente, el financiamiento había estado limitado por los plazos. Al facilitar la separación y administración de patrimonios, la incorporación del fideicomiso permite que las entidades puedan expandir la canalización de los recursos sin generar descalce de plazos.

El impacto indirecto será a través del uso que le darán al fideicomiso los demás sectores productivos del país, principalmente el de la construcción; que es un catalizador del crecimiento económico por su alto eslabonamiento hacia atrás con la manufactura y la minería, y hacia delante con el transporte y el comercio. El efecto dominó provocado por la implementación del fideicomiso movilizará los sectores que componen el 43% del PIB y el 46% del empleo en la economía dominicana, potencialmente generando una dinamización de la economía.

No quiero dejar de mencionar el gran impacto que está teniendo el fideicomiso en el subsector de construcción de viviendas económicas, ya que el principal objetivo de la Ley 189-11 era el de estimular las viviendas económicas. Además de contribuir hacia la reducción del déficit habitacional del país, la adquisición de viviendas económicas produce un efecto indirecto que tiene importantes repercusiones para el sistema financiero: aumenta la inclusión financiera y fomenta la microfinanza, ya que la vivienda tiende a ser la primera sede de una microempresa familiar y puede servir como garantía para los primeros préstamos que toman las microempresas incipientes.

Tampoco puedo ignorar los otros 12 instrumentos que introduce la Ley 189-11, que complementan al fideicomiso y permitirán que tanto el sistema financiero y el resto de los sectores productivos puedan aprovechar al máximo las oportunidades que ofrece.

Los beneficios económicos, financieros y sociales que va a generar la Ley de Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso la harán una de las más trascendentales de la historia económica reciente.

La necesidad de solucionar el déficit habitacional

La vivienda juega un papel decisivo en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, al acceso a servicios esenciales para alcanzar el bienestar. Este activo les sirve como colateral y les facilita el acceso al crédito, a la vez que representa la principal inversión y el patrimonio más importante que tienen las familias de ingresos medios y bajos.

En economías emergentes, como la de República Dominicana, existe un significativo y creciente déficit habitacional que afecta a los grupos más vulnerables y que puede ser cuantitativo o cualitativo. Para la República Dominicana, la Oficina de Desarrollo Humano -ODH- del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), establece que para el 2010 el déficit ascendió a 1,096,000 viviendas, de las cuales 40% corresponde a

déficit cuantitativo, viviendas nuevas que deben ser construidas, y 60% a cualitativo, viviendas que deben ser mejoradas. Estas necesidades se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional.

La demanda por viviendas nuevas crece en cerca de 5,500 anualmente, mientras que las que requieren mejoras se incrementan en 15 mil viviendas cada año. En adición, el déficit habitacional está estrechamente ligado con indicadores de pobreza, indicando que si logramos como autoridades reducirlo, estaremos contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los dominicanos.

Es interés del Estado crear políticas que contribuyan a reducir el déficit habitacional, incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo y provean a las familias de acceso a viviendas dignas.

Sin embargo, dada la magnitud de recursos que dicha solución requiere, los crecientes compromisos que enfrenta el Gobierno y sus restricciones presupuestarias, darle respuesta solo sería posible con la participación del sector privado.

Una de las formas en que se facilitaría la solución del déficit habitacional es incrementando, con una mejor canalización, el ahorro de las familias dominicanas, ya que actualmente, la República Dominicana presenta un ahorro bruto interno del 8% del PIB, muy inferior al promedio de la región y con tendencia decreciente.

Si consideramos que la reforma al Sistema de Pensiones en el 2003 creó una masa de ahorro obligatorio creciente en el tiempo, el bajo nivel de ahorro total en la economía indicaría que el ahorro voluntario se ha reducido drásticamente. A la fecha, los ahorros acumulados en el sistema de pensiones a lo largo de los últimos 10 años ascienden a RD\$233,160.7 millones.

Más aún, al dividir la población por quintiles de ingreso, encontramos que el costo de la canasta representativa para los tres primeros quintiles es mayor que su salario mensual promedio, si hay un solo receptor de ingresos, razón por la cual no podría financiar su nivel de consumo adecuadamente y menos generar ahorros para adquirir su propia vivienda.

Por el lado del acceso a financiamiento, es importante señalar que los préstamos para la adquisición de viviendas actualmente ascienden a RD\$105,249.5 millones, representaron el 17.0% de la cartera de crédito del sistema financiero, mientras que los créditos a la construcción ascendieron a RD\$28,322.4 significando un 4.6% de la cartera, ambos por debajo de sus niveles del 2011 de 18% y 6.2%, respectivamente. Sin embargo, los préstamos se dirigen a familias de clase media y alta, que tienen historial crediticio y capacidad de pago, quedando sin atender por el sector financiero un segmento poblacional que se financia en mercados informales caracterizados por tasas altas y plazos cortos, dificultándoseles adquirir una vivienda y a salir de la pobreza.

Este segmento poblacional constituye un mercado con fuerte potencial para el sector financiero en la medida que este último pueda instrumentar los productos necesarios.

La Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso crea en el país los instrumentos que facilitarían la interrelación entre sector público y privado, facilita que las familias logren ahorrar para el inicial de su vivienda con un esquema de ahorro programado, adicionalmente, crea las instituciones que servirían para canalizar recursos de forma rápida y a menor costo, a la vez que se dinamiza el crecimiento del sector financiero, construcción y la economía en general.

El gobierno incentivará el ahorro de las familias a través de un bono de compensación del ITBIS o de un bono tierra como ayuda al completivo del inicial de la vivienda. En la actualidad, solo unas 70 mil familias acceden al crédito hipotecario en el sistema financiero. Como verán, esta Ley ampliará el acceso al mercado hipotecario a 500 mil familias, convirtiéndola en un verdadero instrumento de democratización de la vivienda.

Para las entidades de intermediación financiera, esto significa la posibilidad de una ampliación de la cartera hipotecaria de aproximadamente 7 veces su tamaño actual.

La Ley de Mercado Inmobiliario y Fideicomiso

La Ley de Mercado Inmobiliario y Fideicomiso crea:

1. La figura del Fideicomiso como procedimiento del que pueden valerse las instituciones para financiarse, segregando de su patrimonio activos para pagar el rendimiento de los valores emitidos contra el mismo y que constituirán la garantía básica de estas obligaciones.
2. Nuevos instrumentos financieros como: Letras, bonos y cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, los mutuos hipotecarios, las cuotas de fondos de inversión.
3. Permite la titularización como mecanismo para convertir activos ilíquidos en activos líquidos a través de la emisión de valores negociables.

4. Establece las cuentas de ahorro programadas para la adquisición de vivienda para facilitar las compras de viviendas de bajo costo.

Los mecanismos introducidos por esta Ley abarcan todos los agentes que participan en el mercado hipotecario: desde los hogares que aspiran a adquirir una vivienda, los constructores que necesitan financiar sus obras, las entidades de intermediación financieras que captan los ahorros de los hogares y financian al sector construcción, y a las instituciones públicas que intervienen en estos sectores. La Ley también integra a las instituciones reguladoras y supervisoras de forma coordinada para poder realizar un mejor trabajo en base a reglas claras y respetando las normativas de los sectores que interactúan en la presente Ley. La Ley conjuga los fundamentos necesarios para desarrollar de forma integral y sólida un mercado hipotecario sano y contribuir a la solución del déficit habitacional.

Desde la Superintendencia de Bancos, la implementación de la Ley está muy avanzada: ya se han aprobado 7 reglamentos relacionados con la misma. Además, ya se ha autorizado la operación de 9 sociedades fiduciarias y 2 certificadoras de garantías, y entre las entidades de intermediación financiera: una puede realizar servicios fiduciarios, dos pueden realizar servicios de agentes de garantías, y dos están habilitadas para proveer las cuentas de ahorro programadas.

Beneficios del Fideicomiso para el Sector Financiero de la República Dominicana

Para el sector financiero los beneficios esperados son aún más, ya que podrán participar en la elaboración y administración de fideicomisos financieros, y otras figuras jurídicas e instrumentos. La transmisión de créditos al fideicomiso permitirá a las entidades financieras hacerse de una nueva fuente de fondeos, estimulando el crédito de largo plazo.

Las entidades del sistema financiero podrán elegir entre los instrumentos y riesgos que desean mantener dentro de los balances contables y cuáles no, permitiendo que se distribuyan a través del mercado.

Las entidades del sistema financiero podrán ofrecer a sus clientes todas las modalidades de fideicomiso que introduce La Ley, como los fideicomisos de inversión inmobiliaria, de los que ya les he hablado, así como los fideicomisos de planificación sucesoral, los fideicomisos filantrópicos, los fideicomisos en garantía, los fideicomisos de inversión, y los fideicomisos de oferta pública de valores y productos. Al ofrecer estos nuevos servicios fiduciarios, se expandirán las líneas de negocios de las entidades, diversificando sus fuentes de ingreso.

Igualmente, algunos de estos nuevos servicios, como los fideicomisos inmobiliarios y los fideicomisos en garantía, servirán para reducir los riesgos a los que se exponen los bancos cuando otorgan créditos, ya que se facilita el cobro y recuperación de los mismos.

Al reducir el costo de recuperación de los créditos del sistema, estos fideicomisos tienen el potencial de facilitar el acceso al crédito de las MIPYMES, e incentivar un aumento en la cartera de crédito en conjunto con un aumento en los plazos de los préstamos y a tasas de interés más bajas.

Por otro lado, tanto los fideicomisos de inversión, como los de oferta pública de valores y productos, abrirán las compuertas de la liquidez para las entidades de intermediación, al permitirle colocar una parte de sus carteras de crédito en el mercado de capital doméstico en formas de valores fiduciarios a cambio de recursos frescos que podrán ser reinvertidos en las distintas actividades productivas. Otro beneficio potencial es que al poder separarse los activos fideicomitados de las instituciones que los originó, éstas podrían obtener mejores calificaciones de riesgo.

Además, se profundizará el mercado de capital dominicano permitiendo una mayor relación entre el ahorro y el financiamiento de largo plazo, creando nuevas alternativas de inversión.

Se estima que para el 2016, las inversiones mediante la figura del fideicomiso pueden alcanzar el 8% del PIB. Podemos asegurar que las figuras financieras que se introdujeron en esta ley pueden llegar a representar más del 10% del PIB, significando esto un importante crecimiento para el sistema financiero.

Para los inversionistas institucionales y los fondos de pensiones, entre los beneficios esperados están la mayor diversificación por instrumentos y por tipos de riesgo. Actualmente, aproximadamente el 95% de las inversiones de las AFP están concentradas en dos tipos de activos de renta fija: títulos de deuda pública y certificados de entidades de intermediación financiera, siendo así el sistema de pensiones menos diversificado de la región. Gracias a la Ley, el mercado de capital local podrá ofrecer títulos de inversión en todos los sectores de la economía, lo que reduciría el nivel de riesgo total de los portafolios e incrementaría la rentabilidad esperada de las inversiones.

Podemos apreciar, que tanto por la creación de puestos de trabajo, la mayor oferta de viviendas a mayores plazos y menores costos, las oportunidades de negocios ofrecidas al sistema financiero y la economía en general, así como una mejor relación riesgo-retorno de las inversiones de los fondos de pensiones, esta Ley contribuye a elevar las condiciones de vida para los dominicanos inmediatamente y hacia el futuro.

Muchas gracias.