

PROYECTO DE LEY PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO:

INSTRUMENTO DE POLÍTICA FINANCIERA PARA INCREMENTAR EL AHORRO Y PROMOVER LA EQUIDAD

LIC. RAFAEL CAMILO

CONTENIDO:

**I. EL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA
DOMINICANA**

**II. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN COMO PILAR DEL
CRECIMIENTO ECONÓMICO**

**III. PROYECTO DE LEY PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO
HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO:**

**IV. OPORTUNIDADES QUE BRINDA EL PROYECTO DE LEY
PARA LA DIVERSIFICACIÓN Y LA RENTABILIDAD DE LOS
FONDOS DE PENSIONES**

V. CONCLUSIONES

I. EL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

La vivienda: Eleva la calidad de vida y promueve el desarrollo de las familias mas pobres

1. 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.
2. Representa la principal inversión y el patrimonio más importante que tienen las familias de ingresos medios y bajos. Este activo sirve como colateral y facilita el acceso a los créditos.
3. En algunos casos constituye una fuente importante de ingresos ya que en el hogar se suelen desarrollar actividades económicas y se puede generar ingresos por alquiler de la misma.

El déficit habitacional puede ser cuantitativo o cualitativo

El déficit cuantitativo se calcula como el monto en que el número de hogares supera la cantidad de viviendas permanentes.

El déficit cualitativo se asocia a tres variables: la disponibilidad de los servicios, la calidad y el estado de la construcción de la vivienda y el hacinamiento.

En efecto, cerca del 20% de los hogares pobres extremos no tiene sanitario en la vivienda y el 25% de las viviendas de los mas pobres tiene piso de tierra.

En economías emergentes, como la República Dominicana, existe un significativo y creciente **déficit habitacional** que afecta a los grupos más vulnerables.

El déficit habitacional que supera el millón de viviendas: 40% cuantitativo y 60% cualitativo

Proyección de la necesidad de nuevas viviendas y de viviendas a mejorar						
Parámetro	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Requerimientos de viviendas nuevas acumuladas al año (miles)	446.8	452.6	548.2	463.7	469.2	474.5
Requerimientos de viviendas a mejorar acumuladas al año	648.5	663.4	678.6	693.5	708.7	723.6

• Estimaciones de la Oficina de Desarrollo Humano-ODH- del PNUD, establecen que para el 2010 el déficit será de unas 447 mil nuevas unidades y los requerimientos de mejoras por 649 mil, lo que indica que el país presenta un déficit de **1,096,000 de viviendas**.

• Las viviendas nuevas requeridas crecen a un ritmo de unas 5.5 mil viviendas adicionales cada año, mientras que las que requieren mejoras se incrementan en 15 mil viviendas anuales; lo que significa un incremento anual total de 20.5 mil viviendas.

El déficit habitacional está presente en todo el territorio nacional...

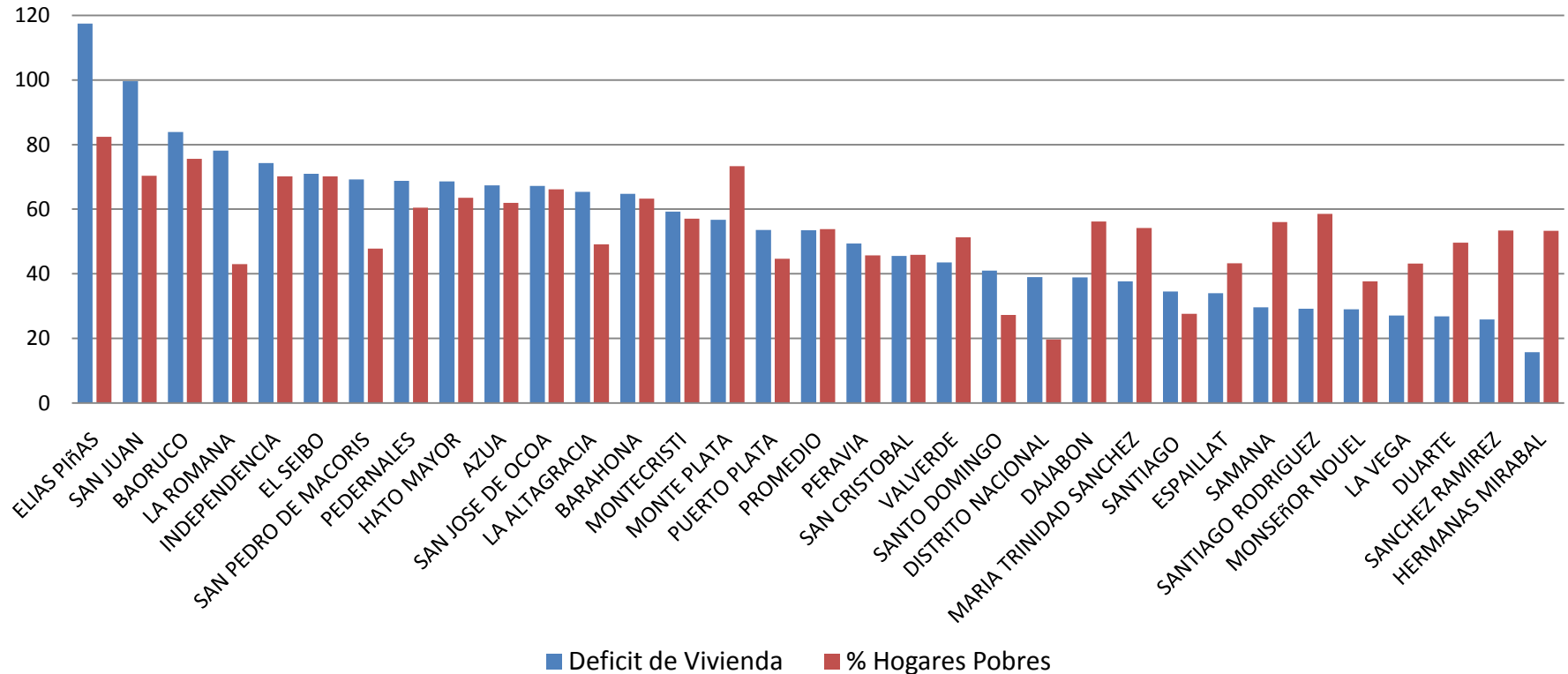
Deficit de viviendas al 2002		
Provincia	Déficit 2002	
	Nuevas	A mejorar
Azua	14,086	13,656
Bahoruco	7,677	4,370
Barahona	11,609	12,100
Dajabon	2,413	3,427
Distrito Nacional	35,298	52,685
Duarte	7,615	17,772
El Seibo	6,334	6,304
Elias Piña	7,503	2,300
Españat	7,660	13,884
Hato Mayor	6,008	5,213
Independencia	3,776	2,548
La Altagracia	11,913	13,729
La Romana	17,161	14,631
La Vega	10,419	23,026
Maria Trinidad Sánchez	5,122	9,163
Monseñor Nouel	4,861	10,244
Montecristi	6,583	5,708
Monte Plata	10,235	11,025
Pedernales	1,460	1,289
Peravia	8,399	11,911
Puerto Plata	16,774	17,730
Salcedo	1,517	5,922
Samana	2,717	6,829
San Cristobal	24,252	37,662
San Jose de Ocoa	4,191	4,257
San Juan	24,019	11,568
San Pedro de Macoris	20,878	20,212
Sanchez Ramirez	3,911	8,932
Santiago	31,322	47,566
Santiago Rodriguez	1,741	3,149
Santo Domingo	74,518	120,223
Valverde	6,892.00	8,839.00
Total	398,864	527,874

El Censo del 2002, permite ver el problema del déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo por provincias.

Si evaluamos las necesidades de viviendas nuevas y por reparar **como porcentaje del déficit de cada provincia**, se observa que: Bahoruco, El Seibo, Elias Piña, Hato Mayor, Independencia, La Romana, Montecristi Pedernales, y San Juan exhiben los mayores requerimientos de viviendas nuevas.

A su vez, la mayor necesidad de reparación de viviendas se presentan en Duarte, La Vega, Monseñor Nouel, Salcedo, Samaná, Sánchez Ramírez .

...y está estrechamente ligado con el porcentaje de hogares pobres.



Al analizar el déficit de viviendas por número de habitantes, se encuentra que está relacionada con el nivel de pobreza. La provincia donde más urge actuar es Elías Piña, ya que requiere 118 casas nuevas por cada 1,000 habitantes; le siguen San Juan de la Maguana y Bahoruco, con 100 y 84 viviendas por cada 1,000 habitantes, respectivamente. La estrecha correlación del déficit habitacional con la pobreza nos indica que si se toman medidas para reducirlo contribuimos también a la reducción de la pobreza.

Solucionar el déficit habitacional absorbería el total de los ingresos del Presupuesto 2011

Inversión requerida para solucionar el déficit habitacional			
Servicio	Número de viviendas (miles)	Inversión unitaria (en miles de RD\$)	Inversión total (en miles de millones de RD\$)
Nuevas viviendas al 2010	446.8	400.7	179.0
Mejorar las condiciones de viviendas precarias al 2010	648.5	180.3	116.9
Total	1,095.3	581.0	296.0

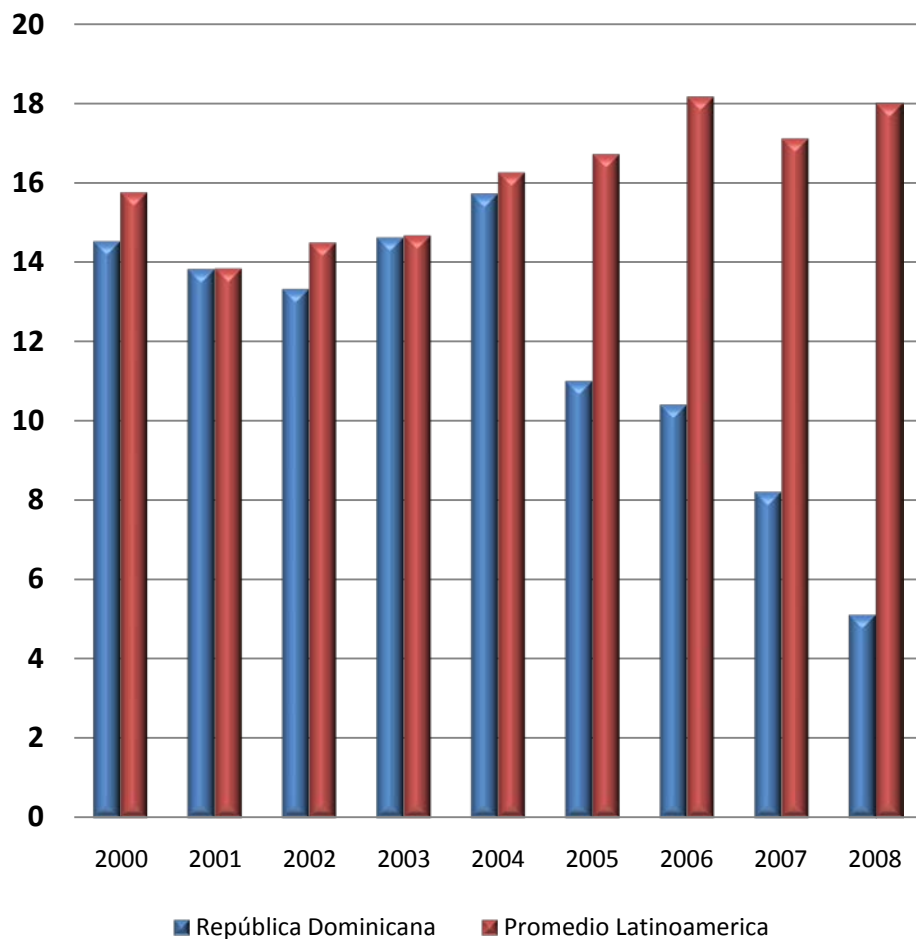
Es interés del Estado crear políticas que reduzcan el déficit habitacional, desarrollen proyectos habitacionales de bajo costo y provean a las familias de acceso a viviendas.

Un estudio del PNUD, establece que la inversión requerida para solucionar el déficit habitacional total ascendería a RD\$ 296 mil millones.

Sin embargo, dada la magnitud de recursos que dicha solución requiere, los crecientes compromisos que enfrenta el Gobierno y las restricciones de su Presupuesto, no sería posible solucionarlo sin la participación del sector privado. Más aún que en la coyuntura actual el reto es mayor ya que la presión fiscal ha venido cayendo desde 2007 y se prevé que se mantenga para el próximo año en los niveles del 2010.

República Dominicana presenta uno de los niveles de ahorro interno bruto mas bajo de la región

Ahorro interno bruto (% del PIB)



El ahorro interno bruto del país como % del PIB ha caído significativamente desde el 2004, mientras los países de la región han ahorrado cada vez más.

En promedio, del 2000 al 2008, el país ahorró un 36% menos que los países de la región.

Se debe tener en cuenta, que desde el 2003 la reforma al Sistema de Pensiones ha creado una masa de ahorro obligatorio significativo, lo que indicaría que el ahorro voluntario se han estado reduciendo drásticamente.

Los hogares pobres no ahorran, se endeudan

AHORRO CORRIENTE ANUAL DE LOS HOGARES, SEGUN DOMINIOS DE ESTUDIO Y QUINTILES DE INGRESO

(En millones de RD\$)

Dominios y Quintiles	Ingresos Corrientes	Gastos Corrientes	Ahorro Corriente	% De los Ingresos Corrientes
Total Nacional	250,234.3	215,929.6	34,304.7	13.7
Por quintiles de Ingreso				
Quintil 1	15,805.5	17,993.2	-2,187.7	-13.8
Quintil 2	27,067.9	27,277.4	-209.5	-0.8
Quintil 3	36,917.4	34,757.2	2,160.2	5.9
Quintil 4	52,748.5	46,923.4	5,825.1	11.0
Quintil 5	117,695.1	88,978.4	28,716.7	24.4

Fuente: Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo 1998, BCRD

Al evaluar los ahorros por estrato socioeconómico, dividiendo la población por quintiles de ingreso, se observa que los dos primeros quintiles no logran financiar la totalidad de sus gastos corrientes con sus ingresos, generando déficits de -13.8% y -0.8%, respectivamente.

Esto revela la incapacidad que poseen las personas de mas bajos ingresos de ahorrar y por lo tanto de poder financiar la adquisición de sus viviendas.

Los préstamos para la adquisición de viviendas representan el 17.2% de la cartera de crédito de la banca

CARTERA DE CRÉDITO POR SECTOR DE DESTINO					
Sectores de Destino	Millones de RD\$		Variación (2009-2008)		Participación
	Dic-08	Dic-09	Absoluta	Porcentual	Oct-09
Comercial	208,555.80	240,413.70	31,857.90	15.3%	60.90%
Consumo	82,995.50	86,513.00	3,517.50	4.2%	21.90%
Hipotecario	60,576.70	68,128.10	7,551.40	12.5%	17.20%
Total	352,128.00	395,054.80	42,926.80	12.2%	100%

El sector financiero destina el 17.2% de su cartera de créditos al financiamiento de las viviendas. Sin embargo, los préstamos suelen ser para las familias de clase media y altas, ya que son las que gozan de historial crediticio y capacidad de pago.

Los pobres no pueden acceder al sector financiero y suelen endeudarse en los mercados informales a tasas altas y a plazos cortos, dificultándoseles acceder a una vivienda y a salir de la pobreza. Estos hogares necesitan contar con esquemas que les permitan ahorrar para su vivienda, que las mismas se les presenten en condiciones de tasas y plazos manejables y con programas de capacitación, para tomar decisiones financieras razonables y prudentes.

Solución del Déficit Habitacional

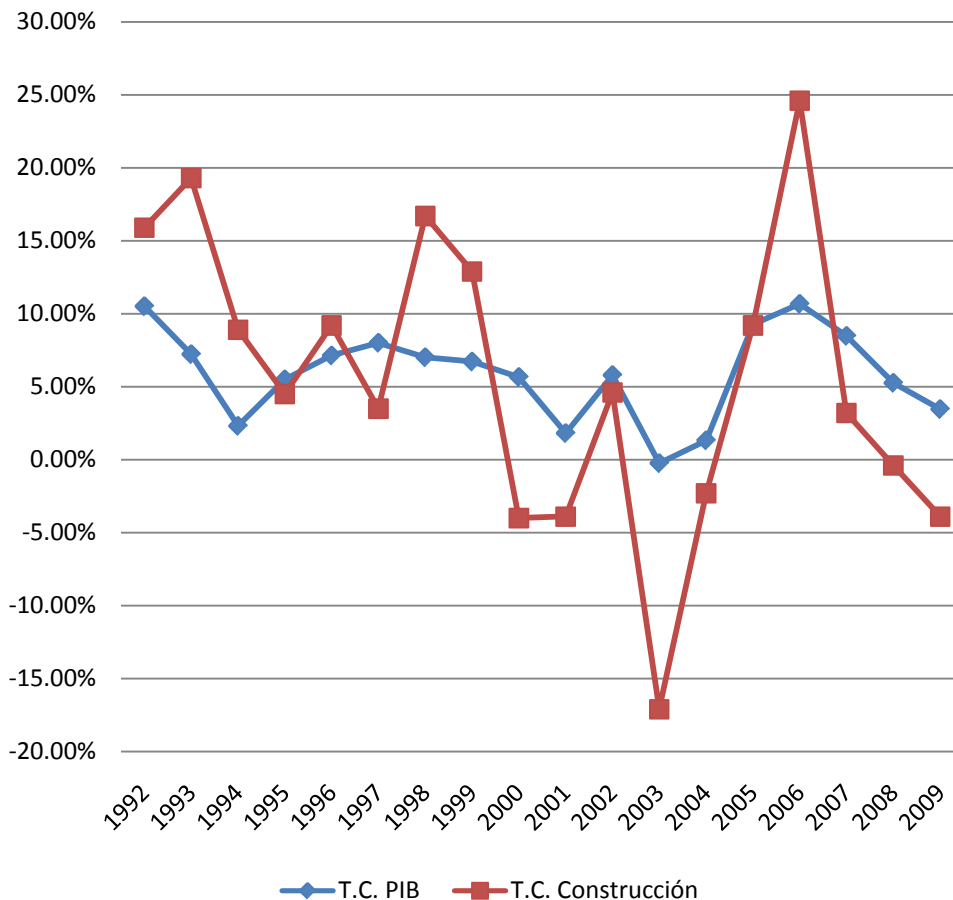
Para solucionar el déficit habitacional se deben crear los incentivos para involucrar al sector privado, facilitar el acceso a fuentes de financiamientos no tradicionales y atraer voluntariamente a los inversionistas institucionales como los fondos de pensiones, las compañías de seguro, los fondos de inversión, entre otros.

El Proyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso crea en el país los instrumentos que facilitarían la construcción de viviendas, el ahorro programado para la adquisición de las viviendas de los segmentos de más bajos ingresos, adicionalmente, crea las instituciones que servirían para canalizar estos recursos de forma rápida y a menor costo.

II. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN COMO PILAR DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO

El sector construcción: Catalizador del crecimiento económico...

Tasa de crecimiento del PIB y sector construcción 2000-2009 (en %)



El sector de la construcción creció 5.6% para los últimos 20 años, similar al crecimiento del PIB de 5.9%. Lo que significa que si crece la construcción crece la economía.

Esto así ya que este sector se eslabona hacia atrás con la manufactura y la minería y hacia delante con el transporte y el comercio, los cuales son sectores de alta incidencia en el PIB, representando un 33% de su valor.

...y de la generación de empleos

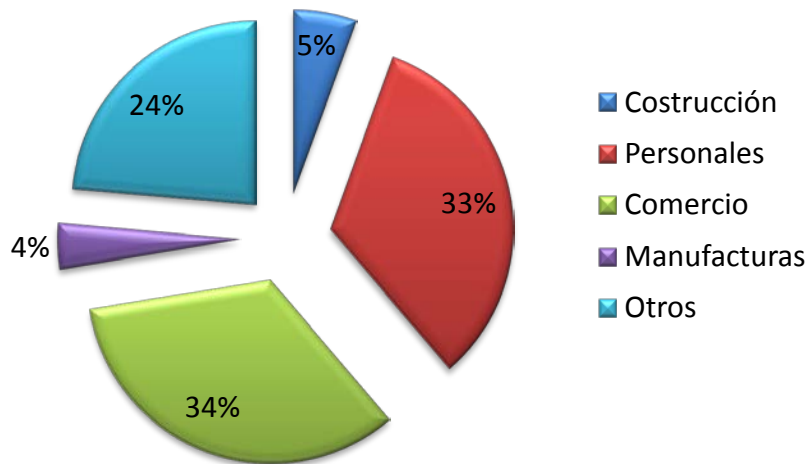
Año	Ocupados	Construcción	Participación Construcción	Ingreso Promedio	Construcción	Diferencia % entre Construcción y el Promedio	Horas Promedio Semanal	Construcción	Diferencia % entre Construcción y el Promedio
	Personas			RD\$/hora			Horas/Semana		
2000	2,974,627	190,661	6.40%	30	36	17.30%	43	45	3.80%
2001	2,949,283	197,651	6.70%	31	39	18.80%	43	44	2.10%
2002	3,056,583	182,225	6.00%	32	39	17.30%	42	43	3.40%
2003	3,040,226	194,319	6.40%	35	46	23.40%	42	42	0.70%
2004	3,146,929	211,708	6.70%	42	52	18.90%	42	44	4.30%
2005	3,162,225	212,922	6.70%	51	61	16.30%	42	43	2.70%
2006	3,330,751	238,812	7.20%	55	64	15.00%	41	43	4.50%
2007	3,441,343	246,396	7.20%	57	70	18.60%	42	43	2.90%
2008	3,523,012	250,176	7.10%	63	74	14.70%	42	43	4.40%
2009	3,531,216	220,254	6.20%	69	87	20.50%	41	42	2.10%

Fuente: BCRD

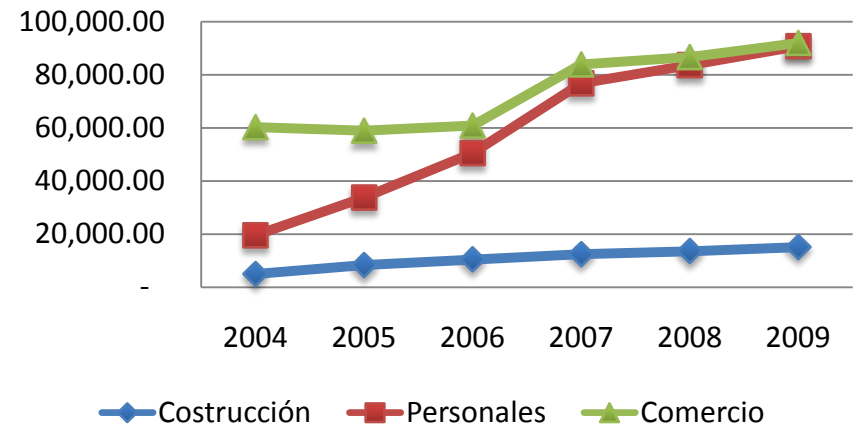
- Del 2000 al 2009 el sector construcción ha absorbido el 6.7 % del total de ocupados del país, llegando a su pico de 7.2 % en 2006. El ingreso de los trabajadores de la construcción en 2009 fue superior en un 20.5% con relación al promedio de todas las otras actividades. Si se suma el número de puestos indirectos y el de los sectores que se motorizan con su crecimiento, el impacto sería aún mayor.

El sector construcción sólo recibió el 5.4% de los préstamos de la banca múltiple

Prestamos de los Bancos Múltiples al Sector Privado, 2009



Prestamos de los Bancos Múltiples al Sector Privado 2004-2009



Más de dos tercios de los préstamos de la banca se dirigen al comercio (34%) y a préstamos personales (33%), sectores que al ser destinos finales no tienen el efecto multiplicador del sector construcción. También, durante el 2004-2008 presentan aumentos importantes en el flujo de préstamos, mientras que los destinados a la construcción no aumentaron su participación.

Aparte de las normativas que se aplican a la banca, también incide en este comportamiento que los plazos de estos préstamos excede el plazo promedio de los depósitos que capta la banca, lo que generaría un descalce entre sus activos y sus pasivos; y también que el colateral de los préstamos, los proyectos a construir, no están realizados al momento de tomar el préstamo.

III. PROYECTO DE LEY PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO:

Situación Actual del Mercado Hipotecario

- Los plazos de los préstamos hipotecarios son de entre 5 y 30 años, siendo la mayoría a 15 años.
- Las tasas de interés se mantienen fijas normalmente por los primeros 6-12 meses del préstamo y pueden ser ajustadas a discreción en función del movimiento de las condiciones del mercado.
- Las principales instituciones que prestan para fines inmobiliarios son las Asociaciones de Ahorro y Crédito (que se financian con depósitos a plazos y certificados) y los bancos (que se financian con depósitos).
- Los fondos de pensiones actualmente no pueden invertir directamente el sector inmobiliario, ya que no existen los instrumentos necesarios. Gran parte del retorno que generan sus inversiones se queda en el sistema financiero, recibiendo los fondos de pensiones sólo la tasa pasiva que actualmente está en su nivel mínimo histórico.

El Proyecto de Ley de Mercado Hipotecario

- El proyecto de ley conjuga los fundamentos necesarios para desarrollar de forma integral y sólida un mercado hipotecario sano.
- Integra a las instituciones reguladoras y supervisoras de forma coordinada para poder realizar un mejor trabajo en base a reglas claras y respetando las leyes de los sectores que interactúan en el presente proyecto de ley.
- El proyecto de ley no está diseñado para que el Gobierno acceda a los recursos de los fondos de pensiones.

El Proyecto de Ley crea las siguientes figuras:

1. Fideicomiso
2. Letras Hipotecarias
3. Bonos Hipotecarios
4. Cédulas Hipotecarias
5. Contratos de Participación Hipotecaria
6. Mutuos Hipotecarios Endosables
7. Mutuos Hipotecarios no Endosables
8. Cuotas de Fondos Cerrados de Inversión y de Fondos Mutuos o Abiertos
9. Valores de Fideicomisos
10. Valores Hipotecarios Titularizados
11. Titularización de Cartera de Préstamos Hipotecarios
12. Viviendas de Bajo Costo
13. Cuentas de Ahorro Programadas para la Adquisición de Vivienda

Fideicomiso

- El fideicomiso es el acto que permite transferir voluntariamente y durante el tiempo que se desee, la propiedad de un activo para que sea administrado. Intervienen varias personas:
 - **Fideicomitentes** son los que transfieren los derechos de propiedad u otros derechos
 - **Fiduciarios** son las personas jurídicas a quienes se les transfieren los derechos de propiedad
 - **Patrimonio fideicomitado** es el patrimonio separado que administran los fiduciarios según las instrucciones de los fideicomitentes.
 - **Fideicomisarios o beneficiarios** son los que reciben los beneficios derivados de la administración que realizan los fiduciarios.

El fideicomiso se puede constituir sobre cualquier tipo de bienes y derechos, sean estos muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Podrán añadirse bienes al fideicomiso después de su creación, ya sea por el fideicomitente o, sujeto a las condiciones establecidas por esta Ley, por un tercero, siempre que cuente con la aceptación del fiduciario.

Letras y Bonos Hipotecarios

Letras Hipotecarias:

- Son instrumentos de deuda a largo plazo.
- Emitidos por las Entidades de Intermediación Financiera.
- Objetivo: Financiar **nuevos préstamos hipotecarios** a la vivienda y al sector hipotecario en general.
- Garantía: Los inmuebles que se financian con las letras.
- El monto, la tasa de interés y el plazo de las letras se corresponde con las de los préstamos efectuados con ellas.

Bonos Hipotecarios:

- Son instrumentos de deuda a largo plazo
- Emitidos por las Entidades de Intermediación Financiera autorizadas
- Garantía: **Préstamos hipotecarios existentes** registrados en el activo de las Entidades de Intermediación Financiera, cuyas condiciones sean compatibles con las consignadas en dichos títulos.

Cédulas Hipotecarias y Contratos de Participación Hipotecaria

Cédulas Hipotecarias:

- Son instrumentos de deuda de largo plazo.
- Emitidos por las Entidades de Intermediación Financiera.
- Objetivo: **Captar recursos directamente del público** para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general
- Garantía: Los préstamos financiados con las cédulas hipotecarias.

Contratos de Participación Hipotecaria:

- Son instrumentos de deuda.
- Emitidos por las Entidades de Intermediación Financiera autorizadas a tal efecto.
- Garantía: **Préstamos hipotecarios registrados en el activo de las mismas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato.**

Mutuos Hipotecarios

Mutuos Hipotecarios Endosables:

- Son **préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público.**
- Realizados por las Entidades de Intermediación Financiera autorizadas a tal efecto.
- Garantía: **La primera hipoteca** sobre bienes inmuebles presentados por el deudor.
- **Pueden ser cedidos a terceros.**

Mutuos Hipotecarios no Endosables: Igual que los Mutuos Hipotecarios Endosables, pero no pueden ser cedidos a terceros.

Otros Instrumentos

Cuotas de Fondos Cerrados de Inversión y de Fondos Mutuos o Abiertos:

- Son los aportes que conforman un patrimonio o fondo, relativo a la facultad de las administradoras de fondos de inversión a fungir como fiduciario en una operación de fideicomiso;

Valores de Fideicomisos:

- Son instrumentos de largo plazo respaldados por fideicomisos de oferta pública o garantizados por fideicomisos.

Valores Hipotecarios Titularizados:

- Son instrumentos de oferta pública originados por la titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en la presente Ley.

Titularización de Cartera de Préstamos Hipotecarios

- La **titularización** es el proceso mediante el cual una **compañía titularizadora** constituye un patrimonio al transferirle activos específicos.
- El objetivo de la titularización es respaldar emisiones de **valores titularizados** emitidas con cargo a dicho patrimonio.
- Este patrimonio será independiente del patrimonio común de la titularizadora.

Los **valores titularizados** se ofrecerán mediante ofertas públicas y se considerarán entre los instrumentos que pueden ser adquiridos voluntariamente por los fondos de pensiones.

Viviendas de Bajo Costo

- Son las soluciones habitacionales, creadas con la participación de los sectores públicos y/o privados, con **precio de venta** igual o inferior a **dos millones de pesos (RD\$2,000,000.00)**, ajustado anualmente por inflación.
- Estos proyectos, para disfrutar de los incentivos previstos por esta Ley, serán acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).
- Se propone que los Fideicomisos para la Construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, queden exentos del pago de un 100% de los impuestos:
 - sobre la Renta y Ganancias de Capital
 - Transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques
 - Sobre activos o patrimonio
 - Sobre la construcción Impuestos, el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general;
 - De importación, aranceles, derechos aduanales y demás gravámenes conexos, que afecten equipos, materiales de construcción o cualquier otro bien destinado para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo Impuestos, a las transferencias o importación aplicables a la adquisición de materiales y/o equipos de construcción o cualesquiera otros bienes destinados para los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, incluyendo el ITBIS.

Viviendas de Bajo Costo

- Los **Fideicomisos para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo**, tendrán derecho a **una** compensación del ITBIS pagado en la construcción, que servirá como parte del inicial en la adquisición de la Vivienda de Bajo Costo.
- El adquirente deberá solicitar **la compensación al momento de suscribir el contrato definitivo de venta**. Los requisitos y mecanismos de entrega de **la compensación** serán dispuestos por la DGII.
- La DGII financiará esta **compensación** con el Fondo Especial de Reembolsos Tributarios constituido en el Artículo 265 del Código Tributario.
- Para estos fines, el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Presupuesto, incluirá en las asignaciones presupuestarias otorgadas para el Fondo Especial de Reembolso, el monto **de las compensaciones**.
- Las unidades habitacionales edificadas en proyectos de viviendas de bajo costo con aportes del Estado y Participación del sector privado, **sólo se asignarán a adquirentes que las consideren la primera vivienda destinada a la residencia principal** y, en ningún caso, secundaria.

Cuentas de Ahorro Programadas para la Adquisición de la Vivienda

- **Cualquier persona puede aperturar una Cuenta de Ahorro Programado para Adquisición de Viviendas** con una Entidad Intermediación Financiera, con el objetivo de ahorrar los fondos necesarios para pagar el inicial y/o cuotas mensuales para la compra de una vivienda construida al amparo de la presente Ley.
- Los recursos de las cuentas de ahorro programadas serán inembargables y devengarán intereses.
- El titular de la cuenta decidirá el monto mensual a ahorrar, sin que exceda el 30% de su salario.
- El empleador del titular de la cuenta de ahorro, estará obligado a deducir del salario pagado al trabajador titular de dicha cuenta, los montos autorizados para depositar a esta cuenta para la adquisición de su vivienda.
- Los pagos realizados para la compra de vivienda con cargo a la cuenta de ahorro programado, estarán exentos de todo impuesto, tasa o contribución.

**IV. OPORTUNIDADES QUE BRINDA EL
PROYECTO DE LEY PARA LA DIVERSIFICACIÓN Y
LA RENTABILIDAD DE LOS FONDOS DE
PENSIONES**

LOS FONDOS DE PENSIONES DE RD SON LOS MAS CONCENTRADOS EN EL SECTOR FINANCIERO

Composición de los fondos administrados. Junio 2009

País	TOTAL (millones de US\$)	Deuda gubernamental	Instituciones financieras	Instituciones no financieras	Acciones	Fondos mutuos y de inversión	Emisores extranjeros	Otros
Bolivia	4.246	68,2	15,3	11,4	0,0	1,0		4,0
Chile	100.244	12,3	27,0	11,4	14,7	2,7	31,8	0,1
Colombia	31.791	45,6	9,3	7,3	24,8	1,3	9,9	1,8
Costa Rica	1.723	57,3	23,1	4,8	0,3	4,9	6,5	3,2
El Salvador	4.763	77,7	18,2	3,6	0,0		0,5	
México	77.451	71,2	3,5	12,9	5,3		7,2	
Perú	18.740	22,4	11,5	13,8	30,0	2,8	14,5	5,0
R. Dominicana *	1.602	39,6	52,3	8,1				
Uruguay	3.821	58,6	33,4	2,4	0,1		3,2	2,3
Total	244.382	39,5	15,9	11,2	13,2	1,5	17,8	0,8

*: corresponde a los fondos de pensiones del sistema de capitalización individual.

- El Proyecto de Ley de Mercado Hipotecario permitiría que los fondos de pensiones inviertan en fondos mutuos y fondos de inversión.
- Instrumentos como los que crea la Ley, que puedan ser adquiridos voluntariamente por los fondos de pensiones les brindarían oportunidades de diversificación, reduciendo el nivel de riesgo del sistema y elevando la rentabilidad esperada; aportes en pro de los trabajadores dominicanos.

LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS SON ATRACTIVOS PARA SER ADQUIRIDOS POR LOS FONDOS DE PENSIONES Y OTROS INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES

Límites Máximos a Invertir en Instrumentos Hipotecarios

Colombia	Cédulas Hipotecarias	30%
	Titularizaciones	30%
Chile	Letras Hipotecarias	50%
	Cuotas de Fondos de Inversión Inmobiliarios	10%
	Bonos Secutirizados	10%
Perú	Letras Hipotecarias	40%
	Titularizaciones	10%
	Cuotas de Fondos de Inversión Inmobiliarios	12%
	Bonos de Arrendamiento	25%

Los instrumentos financieros relacionados al sector inmobiliario son atractivos a los fondos de pensiones y otros inversionistas institucionales por sus características de plazo y rentabilidad.

El monto que cada uno de los fondos de pensiones adquiere en estos países de los distintos instrumentos depende del límite máximo de inversión asignado y la decisión voluntaria de las Administradoras de Fondos de Pensiones.

DOBLE BENEFICIOS QUE BRINDA EL PROYECTO DE LEY INMOBILIARIA

Beneficios para el Sector Inmobiliario:

- El sector inmobiliario contaría con una fuente de financiamiento de largo plazo, permitiendo incurrir en mayor cantidad de proyectos.
- Incrementaría la inversión en el sector.
- Se ofrecerían mayores plazos y menores tasas a los compradores de viviendas.
- Se reduciría el déficit habitacional y la pobreza, mejorando la calidad de vida de los de los trabajadores.
- Contribuir a la generación de empleos, el crecimiento y el desarrollo económico.

Beneficios para los Fondos de Pensiones:

- La inversión en instrumentos hipotecarios incrementaría la diversificación y reduciría el nivel de riesgo del sistema.
- Se incrementaría la rentabilidad esperada al invertir directamente y obtener parte de las ganancias que en la actualidad deriva la banca de canalizar estos recursos.
- La generación de empleos y crecimiento económico, así como la mayor rentabilidad esperada aportaría a las cuentas de capitalización de los trabajadores.
- Se incrementarían los montos de las pensiones (tasas de reemplazo).

V. Conclusiones

- El déficit habitacional dominicano supera el millón de viviendas, afectando más a los grupos vulnerables del país.
- Aunque es de sumo interés del Estado, no puede solucionarlo por sí mismo ya que no dispone de los recursos necesarios. Solucionarlo significaría un monto de aproximadamente todo los ingresos del Presupuesto del 2011.
- Suplir este déficit requiere la creación de instituciones y de instrumentos financieros nuevos y un trabajo conjunto con el sector privado.
- El proyecto de Ley de Mercado Hipotecario crea las instituciones y los instrumentos necesarios y permitirá dinamizar los sectores construcción e hipotecario, generar empleos y contribuir con el crecimiento económico.

Conclusiones (cont.)

- Los inversionistas institucionales, incluyendo los fondos de pensiones y las compañías de seguro, podrán adquirir voluntariamente estos instrumentos.
- Si los fondos de pensiones adquieren algunos de los instrumentos financieros que crea esta Ley, mejoraría la diversificación de sus inversiones, se reduciría su nivel de riesgo y se incrementaría su rentabilidad esperada.
- Tanto por la creación de puestos de trabajo, la mayor oferta de viviendas a mayores plazos y menores costos, así como la mayor rentabilidad esperada de las inversiones de los fondos de pensiones, el Gobierno estaría contribuyendo a elevar las condiciones para los dominicanos hoy, así como al momento de su retiro.

**PROYECTO DE LEY PARA EL
DESARROLLO DEL MERCADO
HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO:**

**INSTRUMENTO DE POLÍTICA
FINANCIERA PARA INCREMENTAR EL
AHORRO Y PROMOVER LA EQUIDAD**