

Financiamiento eficiente para el sector construcción

Fondos de Inversión Inmobiliarios y de Desarrollo Inmobiliario

Para la Bolsa de Valores reviste especial importancia, la implementación de alternativas encaminadas a estimular la inversión y a fortalecer el mercado de valores en El Salvador.

Por más de 10 años se ha trabajado por impulsar e implementar la industria de Fondos de Inversión en El Salvador



¿Qué es un Fondo de Inversión Inmobiliario?

Los fondos de inversión inmobiliarios son: patrimonios independientes que administran sociedades gestoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los partícipes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Los fondos de inversión inmobiliarios se constituyen como fondos cerrados y sólo pueden asumir los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria.



Los Fondos Inmobiliarios son instrumentos que permiten una política de inversión diversificada

- Los Fondos Inmobiliarios son gestionados de manera profesional por una Sociedad Gestora.
- Tienen más liquidez que la inversión directa en bienes inmuebles.
- Su baja correlación con tasas de interés de corto plazo y con otros instrumentos permite reducir el riesgo esperado de las carteras.
- Su política de distribución de rendimientos reduce la volatilidad de los ingresos de las carteras.



Una figura necesaria en la economía

**Estructura
de Capital**



ROTACIÓN DE ACTIVOS BAJA

Altamente capitalizado

ACTIVOS FUNCIONALES DE LARGO PLAZO

Inversor de largo plazo

NIVEL DE PATRIMONIO ALTO

NIVEL DE DEUDA BAJA

Reduce riesgo en el mercado inmobiliario y sistema financiero



Fondos Inmobiliarios

**Mercados en los
que opera o con los
que se relaciona**



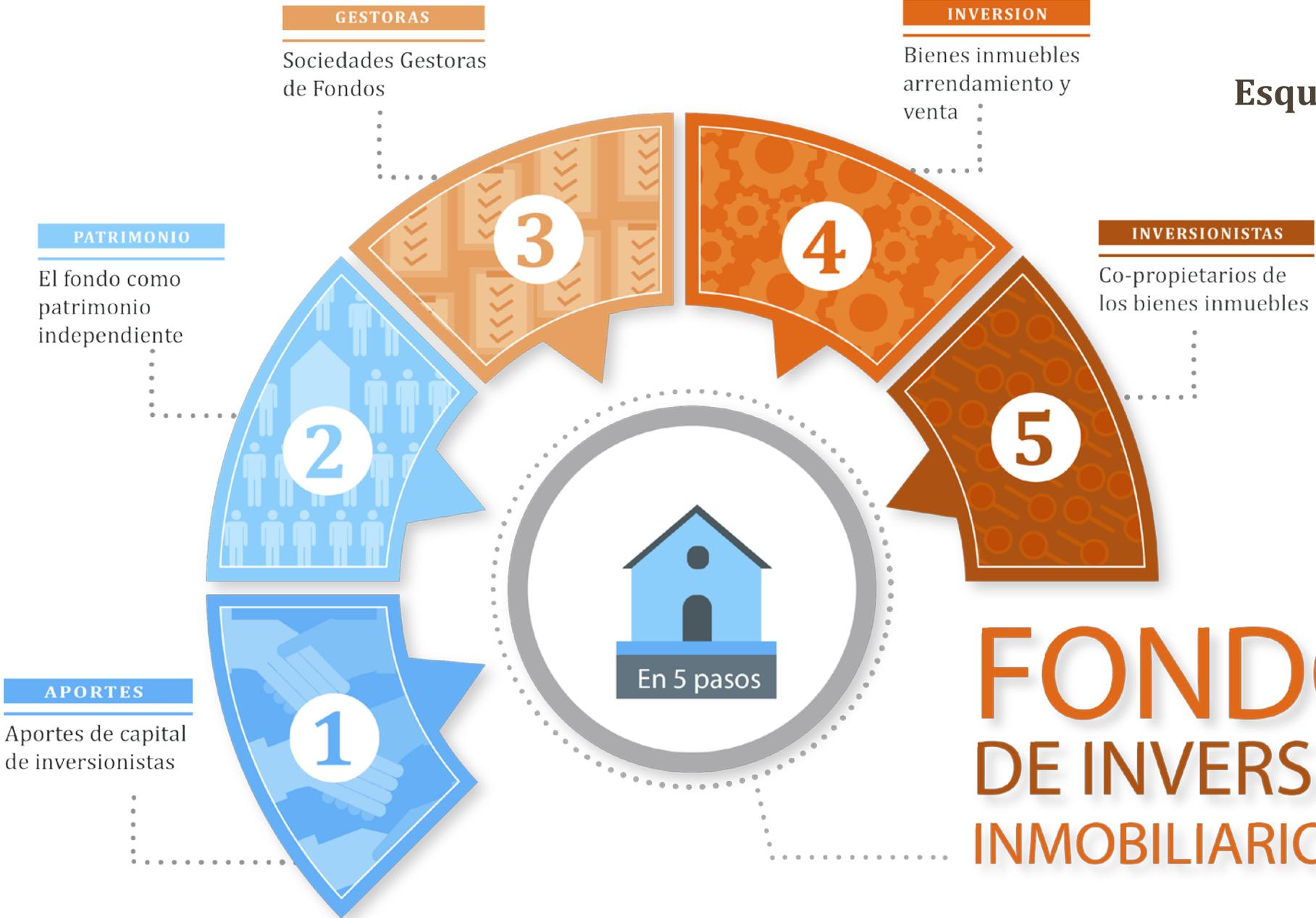
Mercado Bursátil



Mercado Inmobiliario



Mecanismo eficiente de financiamiento para el sector construcción...



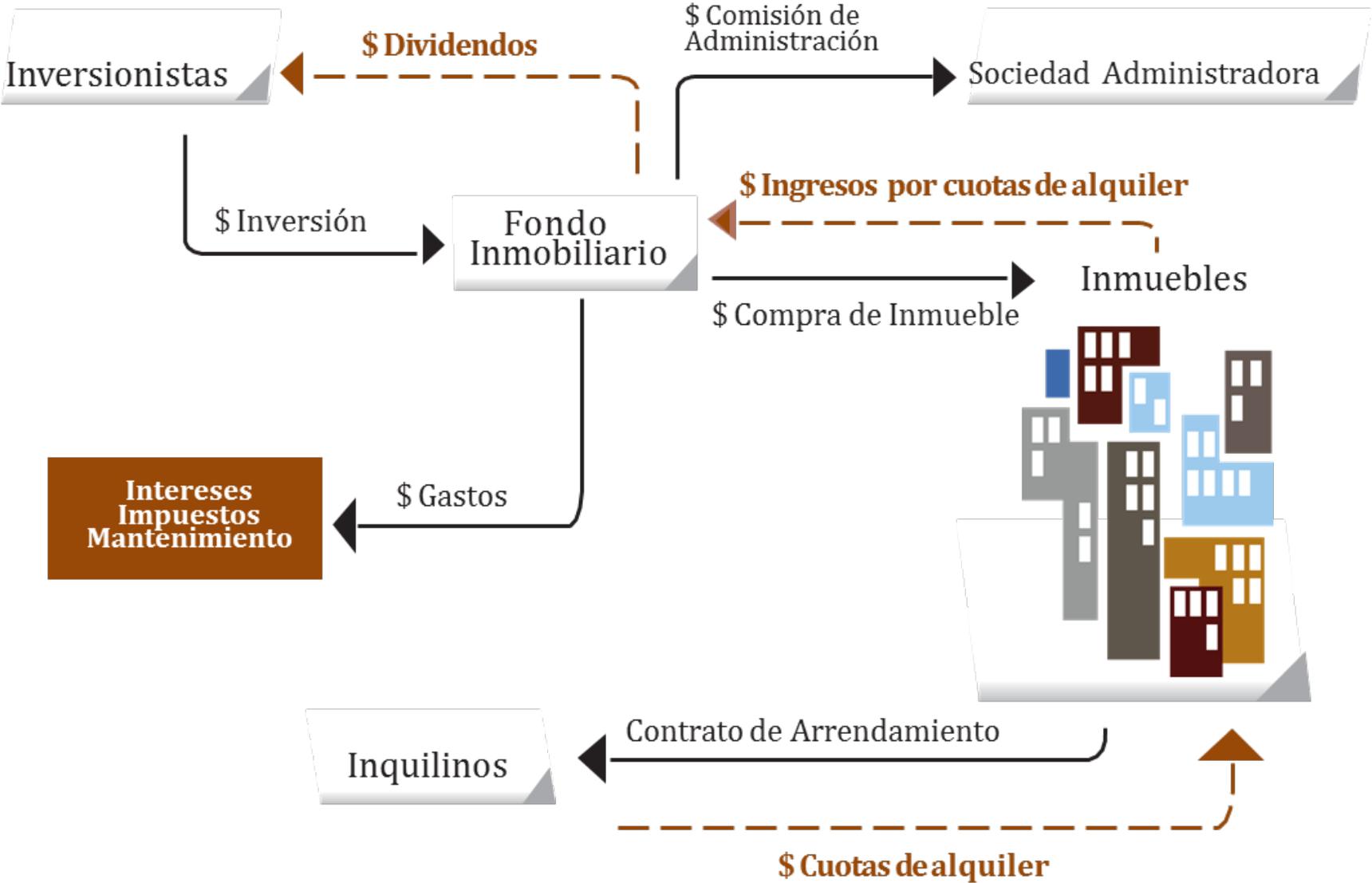
Esquema

FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS



Mecanismo eficiente de financiamiento para el sector construcción...

Cómo funcionan?



Los Fondos inmobiliarios se administran en tres niveles

Administración de la Propiedad:

- Relación con inquilino.
- Cobro arrendamientos.
- Depósitos de garantía.
- Penalidades contractuales.
- Gestión de cobro judicial.
- Gastos mantenimiento.
- Inversiones de capital/mejoras.
- Gestión de Riesgos inmueble/Seguros.

Administración Fondo

- Políticas y metas del fondo.
- Criterios y decisiones de inversión.
- Implementación de la estrategia del fondo.
- Evaluación de procesos de adquisición.
- Relación con inversionistas, reguladores, prensa y acreedores.
- Evaluación del desempeño financiero del fondo.
- Suministros de Información periódica.

Administración del Activo

- Compra y venta de inmuebles
- Reposicionamiento de la propiedad.
- Evaluación de desempeño del portafolio
- Análisis mercado/activo.
- Plan estratégico para la propiedad.



¿Qué es un Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario?

Los fondos de inversión de desarrollo inmobiliario son patrimonios independientes que administran sociedades gestoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción para su conclusión y venta, o arrendamiento.

Son Fondos de Inversión cerrados.



Marco Legal y tributario

Leyes

- Ley del Mercado de Valores
- Ley de Fondos de Inversión

Normativa para Fondos de Inversión

- Actualmente se han emitido 5 normas que regulan la industria de Fondos de Inversión.
- La normativa que regulará los Fondos de Inversión Inmobiliarios, se encuentra en proceso de consulta.

Tributación

- Exento del Impuesto sobre la Renta
- Exento del Impuesto a las Operaciones Financieras
- Exento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces
- Aplica Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA)
- Aplica Impuestos Municipales



Mecanismo eficiente de financiamiento para el sector construcción...



DESARROLLO:

Sin mercado de capitales no hay desarrollo económico y los fondos inmobiliarios enriquecen el mercado de capitales.

DESARROLLO INMOBILIARIO:

Un país que no construye no está haciendo nada.

IMPUESTOS:

Sin beneficios del régimen de impuestos no hay negocio.

INSEGURIDAD JURÍDICA:

Sin reglas claras no hay negocios.



Gracias

