



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR

**Exposición del Proceso de
Titularización de Flujos Futuros de
Efectivo**



SITUACION FINANCIERA AMSS

- Elevado índice de endeudamiento.
- Tasas de interés sobre el 10%.
- Plazos de la deuda inadecuados (\$2 millones, 1 año).
- 65% de los ingresos destinados a remuneraciones.
- Amortización mensual de la deuda publica interna \$380 mil.
- Contabilidad atrasada (7 meses).
- Obsolescencia tecnológica.
- Perdida de confianza.
- Cuentas por pagar acumuladas por valor de \$5 millones.
- Brecha entre ingresos y gastos del orden de \$550 mil mensuales.



- Fondos FODES, GTZ Y ENEPASA, desviados para el financiamiento del gasto corriente.
- Obligaciones y prestaciones laborales pendientes de honrar.
- Utilización de los Fondos ajenos en custodia para el financiamiento del gasto corriente.
- Presupuesto participativo comprometido pero desfinanciado.



OBJETIVOS

- Saneamiento y Estabilización Finanzas Municipales
 - Reducción de los costos financieros
 - Readecuación de plazos de préstamos
 - Incrementar los flujos de ingresos
 - Honrar compromisos con proveedores
 - Obtener capital de trabajo
 - Transparencia en la gestión financiera
 - Impulso mercado de valores



OPCIONES

- Gestionar más endeudamiento bancario.
 - Banca
 - Otras Instituciones del Sector Financiero
- Venta de activos.
- Titularización de flujos.



ACCIONES

- Estrategia de Incremento de Ingresos
 - Censo Catastral
 - Tercerización del Cobro
 - Depuración del Catastro
 - Revisión de Ordenanzas
 - Rótulos y Vallas
 - Licencias
 - Permisos de Funcionamiento
 - Tasas por Servicios Municipales



- Plan de Austeridad y Reducción de Costos
 - Racionalización del gasto
 - Misiones oficiales
 - Combustible
 - Vehículos (recolectores)
 - Comunicaciones
 - Ajustes al personal
 - Electricidad
 - Transferencias a Descentralizadas
 - DMGSDS
 - Administración Municipal de Cementerios
 - Administración Municipal de Mercados
 - IMDER
 - Centro de Formación Laboral
 - Promocultura



PROCESO DE TITULARIZACION

- Certeza del Flujo de Efectivo (+ 400 años historia)
- Proceso de Información Financiera
- Análisis y estudio de la Ley de Titularización
- Contratación de la Casa Titularizadora (HENCORP)
- Contratación de los Clasificadores de riesgo
- Autorizaciones
 - Bolsa de Valores
 - Superintendencia de Valores
- Contratación del Representante de los Inversionistas (LAFISE)
- Asientos Registrales



- Proceso de negociación de OPI's
 - CAESS
 - DEL SUR
 - Bancos Colectores
- Proceso de firma de documentos
 - Contrato de Sesión de derechos
 - Contrato de Administración del Fondo Titularizador
- Creación del Fondo de Titularización
- Colocación de Títulos Valores en la Bolsa
 - 14.0 Millones al 6.25 a 10 años plazo
 - 6.8 Millones al 5% a 5 años Plazo



RESULTADOS

- Colocación exitosa de \$20.8 millones.
- Reducción en flujo de amortización deuda interna de \$380K a \$300K.
- Pago de Deuda Pública Interna por \$11.9 millones y proveedores por \$3.3 millones
- Inversiones
 - Mercado Libertad \$3.0 millones
 - Parque del Bicentenario \$1.0 millones
 - Obras de Desarrollo Urbano \$0.8 millones
- Liberación de Activos Hipotecados (Bienes Inmuebles y terrenos)
OPORTUNIDAD DE GENERACION DE LIQUIDEZ PARA INVERTIR
- Recuperar la confianza de proveedores y contribuyentes en general
- Liberación de Flujos de efectivo para utilizarlos en obras comunitarias



PROCESO

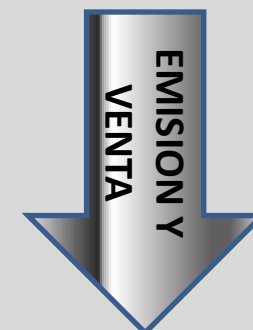
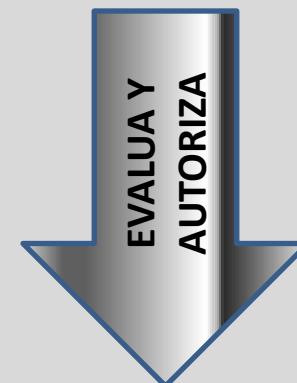
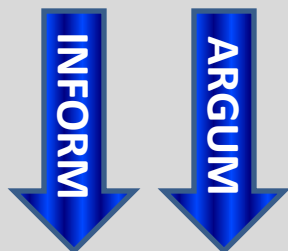
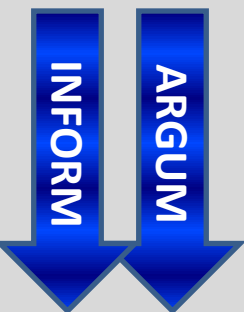




Tabla de Calificación de Riesgos

AAA	SOBRESALIENTE		
AA+; AA; AA-	MUY ALTO Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.		
A+; A; A-	ALTO		
BBB+; BBB; BBB-	BUENO		AA
BB+; BB; BB-	BAJO		
B+; B; B-	MINIMO		AA-
D	INCUMPLIMIENTO		



PROCESO DE TITULARIZACION

TITULOS VALORES



INVERSIONISTAS



PAGO \$20.8

VENTA \$36

ORIGINADOR

FONDO DE
TITULARIZACION

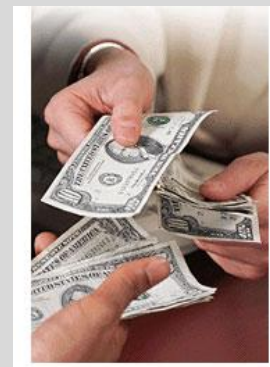


SOCIEDAD TITULARIZADORA
(Administra el Fondo)

AFP's \$14 millones

BANCOS Y OTROS \$6 millones

TOTAL \$20 millones





Aplicación de Fondos Titularización a la deuda Publica Interna de la AMSS

INSTITUCION	PAGO
BANCO CITIBANK	8,753,045.29
PRIMER BANCO DE LOS TRABAJADORES	560,591.43
MULTI INVERSIONES	44,590.76
BANCO DE AMERICA CENTRAL	732,369.95
BANCO HIPOTECARIO	852,530.07
REGIONAL INVESTMENT CORPORATION	250,944.44
HENCORP BECSTONE CAPITAL, L.C.	753,000.00
TOTAL	11,947,071.94



CONCLUSIONES

- Consideramos que 9 meses son demasiados para concretizar el proceso.
- Revisión de los procesos.
 - Relaciones entre los actores
 - Definición o debate si es Deuda o Una Venta de activos
 - Para que sea exitosa en el largo plazo, los fondos captados a través de la titularización deben ser invertidos en proyecto que conlleven un retorno de la inversión.



RECOMENDACIONES

- Cesión / 120 meses Plazo (10 años)
 - Modalidad de Venta
 - Flujos Futuros = Activo (caja y bancos)
 - Surge el Dilema: Deuda Publica o Venta de Activo
 - La AMSS no liquida (vende activo)
 - El Fondo de Titularización (emite y paga)
- Se debe estimular una mayor competencia en
 - Titularizadoras (actualmente solo 1)
 - Clasificadoras de Riesgo (solo 3)



- Mejorar los tiempos de los procesos de la titularización



ANTECEDENTES Y DEFINICIONES



- El concepto de titularización se define como un mecanismo financiero donde se emiten valores respaldados en activos que carecen de un mercado secundario.
- La titularización aparece dentro del proceso de globalización y el desarrollo del mercado internacional de capitales a nivel mundial, exclusivamente dentro del mercado de títulos una vez que las sociedades buscan nuevas formas de financiamiento sin hacer uso de la intermediación financiera.
- Su origen se remonta a la década de los 70's como resultado de las altas tasas de interés en la concesión de créditos paralelamente a la necesidad de las instituciones financieras de reducir el costo de otorgar fondos. Por este motivo muchos préstamos se transformaron en instrumentos negociables los mismos que tomaron el nombre de Securitización del Crédito. Es de esta manera que surgen los títulos de deuda respaldados, avalizados o garantizados por un activo real generador de flujos futuros



- La Titularización constituye uno de los instrumentos utilizados por empresas en todo el mundo para acelerar su crecimiento e invertir en nuevos proyectos.
- La Titularización es un mecanismo para obtener liquidez ahora, tanto de activos existentes pero que por su naturaleza no son líquidos, como de flujos futuros sobre los que se tiene una elevada certeza de ocurrencia en el futuro.
- En el proceso de Titularización, la empresa originadora transfiere activos a un patrimonio independiente e inembargable denominado fondo de titularización, el cual es administrado por una sociedad titularizadora, y que sirve de respaldo a una emisión de valores.
- Del producto de la venta de los valores emitidos con cargo al fondo, el originador obtiene el financiamiento (liquidez) que necesita.