

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO SOBRE LAS GENERALIDADES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO Y DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS.

A. GENERALIDADES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO.

1. ANTECEDENTES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

Después de la firma de los acuerdos de paz se desarrolla en Soyapango un esfuerzo organizativo territorial orientado a impulsar desde las organizaciones de la sociedad civil, procesos de participación ciudadana. Cuando el FMLN asume el Gobierno Municipal, en mayo de 1997, se proyecta procesos organizativos de la ciudadanía orientados a la participación en el desarrollo del municipio.

Por otra parte, debido a la expansión urbana que cubre casi la totalidad del territorio, la municipalidad diseñó un sistema de división política administrativa municipal del territorio, con el propósito de identificar y mejorar las necesidades de la población y atender sus demandas. Creando 16 zonas en las que se ubican las 269 comunidades, entre colonias, residenciales, repartos y urbanizaciones, cada una de las cuales son atendidas política y administrativamente por un concejal y un promotor social.

Actualmente, la municipalidad ha organizado alrededor de 270 comunidades, representadas por 16 intercomunales, en el municipio, asimismo la comuna organiza Cabildos Abiertos, donde las comunidades expresan sus necesidades más sentidas, en torno a la reparación y construcción de calles, pasajes introducción de sistemas de drenaje (aguas negras), zonas verdes, centros de recreación para la juventud y capacitaciones para líderes comunitarios, entre otros.

De la misma manera, la municipalidad trabaja con organizaciones de mujeres, comunidades. También realiza proyectos para la atención hacia la juventud y proyecta el deporte, la cultura, el medio ambiente, y da atención al adulto mayor.

Además, la municipalidad integra esfuerzos para el abordaje de la delincuencia y prevención de ésta, como uno de los problemas principales del país.

Así mismo, uno de los esfuerzos más importantes es la Interinstitucional de salud, cuya finalidad es integrar esfuerzos en la prevención, lucha contra las distintas epidemias que amenazan al municipio, como el dengue, enfermedades respiratorias, gastrointestinales, entre otras.

Cabe mencionar, que como impulso del desarrollo local, la municipalidad forma parte de FONDESOY (Fondo para el Desarrollo de Soyapango), institución creada para impulsar la cooperación de distintos sectores de la municipalidad en proyectos de desarrollo, tiene un sistema de presidencia rotativa y actualmente es presidida por la municipalidad.

Otro espacio importante de asociatividad, es la Asociación de Desarrollo de la Micro Región de Ilopango, Soyapango y San Martín (ADEMISS), la cual fue creada para impulsar el desarrollo socio económico de los tres municipios integradamente; con el propósito de conjuntar esfuerzos económicos de la municipalidad y empresas radicadas en el municipio a fin de impulsar obras de desarrollo social.

Por último, la Alcaldía Municipal de Soyapango es clasificada como la segunda Alcaldía más grande del Departamento de San Salvador, debido a que se desarrolla la actividad industrial con mayor auge en el país.

Así mismo, según la base de datos de la Alcaldía Municipal de Soyapango el sector empresarial se clasifica de la siguiente manera:

SECTORES	Gran Empresa	Mediana Empresa	Pequeña empresa	Micro Empresa	Total
Comercio	48	157	519	4,500	6,724
Industria	121	77	244	200	1,042
Servicios	200	400	150	2,000	1,750
Total	369	634	913	6,700	8,616

Cabe mencionar, que la migración de empresas industriales hacia otros municipios, constituye una amenaza para dicha Alcaldía debido a la fuga de fuentes de trabajo para los habitantes del municipio de Soyapango y por ende de los Tributos Municipales.

Por otra parte, los principales servicios Municipales con que cuenta la Alcaldía de Soyapango son:

- Servicios de Mercados
- Cementerios Municipales
- Recolección de Desechos Sólidos
- Alumbrado Público
- Espacios Público
- Bacheo y Recarpeteo de Calles
- Servicios Médicos Comunitarios
- Enseñanza Deportiva

Por consiguiente, entre los mercados se encuentran: Mercado Central, las Margaritas, Las Palmeras, Credisa, El Matazano y los Ángeles, que dan servicios a 4,000 microempresas.

En la actualidad, se cuenta con dos cementerios públicos sobre saturados. Como alternativa la municipalidad construye otro campo santo.

De la misma manera, la recolección de los desechos sólidos en el municipio genera alrededor de 200 toneladas por día, lo que significa una cantidad de seis mil toneladas al mes. La basura es recolectada por 27 camiones y se traslada hasta la planta de tratamiento de desechos sólidos, ubicada en Nejapa.

De igual forma, el mantenimiento de espacios públicos como zonas verdes, parques, canchas, casas comunales y principales avenidas es responsabilidad de la municipalidad.

La única zona de reserva ecológica con la que cuenta la Alcaldía de Soyapango es la Finca CHANTECUAN (en náhuatl "la cueva de la fiera"). Con una extensión de 42 manzanas de terreno, ubicada contiguo a la urbanización San Antonio y limita con la urbanización San Ramón, que conduce a la carretera antigua a Tonacatepeque. Las proyecciones del Concejo Municipal es realizar un Parque Ecológico en dicha área, con la finalidad de mejorar el medio ambiente y preservar los recursos naturales del municipio de Soyapango.

2. MISIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

Reafirmar nuestro compromiso de ir construyendo una Institución Municipal basado en la participación popular de manera responsable, transparente, eficiente, eficaz y comprometida con las transformaciones económicas, políticas y sociales de conformidad con los principios revolucionarios Y democráticos y de su Gobierno¹.

¹Alcaldía Municipal de Soyapango [En línea]. Disponible en: <http://www.soyapango.gob.sv/>

3. VISIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

Avanzar en el proceso de convertirnos en una Institución moderna, al servicio de su pueblo que se traduzca en condiciones de vida digna para los habitantes de dicho Municipio.

4. VALORES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

a). JUSTICIA SOCIAL

Este principio será la guía del comportamiento de la Municipalidad, ya que además de considerarse los abanderados de la lucha por la justicia social, deben trabajar dentro de la municipalidad con justicia hacia los trabajadores que la componen, así como hacia la población en general, tratando de ser justos en el quehacer e igualmente en la ejecución de proyectos y otros beneficios sociales.

b). DEMOCRACIA

La democracia que se difunde consiste en entrega de poder al pueblo de manera efectiva, sin demagogia, promoviendo la más amplia participación popular en cada comunidad, en todo el municipio. Este rasgo se debe reflejar en el abordaje de los problemas, en la jerarquización de los desafíos y soluciones, en la contraloría social y en la toma de decisiones. Se propone la vigencia plena de todas las libertades ciudadanas, entre las que propicia de manera especial la libertad de expresión, lo mismo que la libertad de culto y el respeto profundo a las tradiciones y creencias religiosas.

c). HUMANISMO

La promoción y dignificación de la persona humana, su autodeterminación en todos los órdenes de la vida y su realización plena como ser humano, es el centro de la actividad de la Alcaldía Municipal de Soyapango. La humanización profunda de las relaciones en la sociedad, de su sistema económico, social y político, es el fin de las transformaciones, el progreso y la paz que se propone².

d). EQUIDAD

La Alcaldía Municipal de Soyapango toma este principio como fundamental en la edificación de la democracia real y en la construcción de la sociedad socialista por la que se lucha. Se asume este principio como un compromiso, que supone la responsabilidad en la creación y aplicación de políticas específicas e incorporación del enfoque y perspectiva de género en el análisis e interpretación de la realidad, así como en todas las propuestas, decisiones y acciones.

e). DESARROLLO Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

La Alcaldía Municipal de Soyapango sostiene que la liberación y el progreso humano, son posibles si existe una correspondencia entre el hombre, su actividad y el medio ambiente. Para alcanzar la liberación plena de la sociedad salvadoreña se necesita la recuperación, conservación y desarrollo del medio ambiente, ahora degradado por la irracionalidad y anarquía del sistema económico-político imperante, que privilegia el afán de ganancias económicas por encima del interés común de disfrutar de un medio ambiente sano y habitable para la comunidad humana.

² Ibíd.

5. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

La Alcaldía Municipal de Soyapango corresponde al proceso de organización de los talentos (humanos, financieros y materiales) de los que dispone dicha institución, para alcanzar los objetivos deseados.

Así mismo, la Alcaldía Municipal de Soyapango está compuesta por una Gerencia General, 6 Gerencias de las cuales se desprenden 16 jefaturas de Departamentos y 13 Unidades que pertenecen al nivel de dirección.

Cabe mencionar, que la estructura organizativa está conformada por cuatro niveles que son: Nivel de Dirección con 36 funcionarios, Nivel Técnicos con 48 empleados y el Nivel Administrativo y Operativo compuestos por 766 empleados.(Ver Anexo 3).

6. MARCO LEGAL

La Alcaldía Municipal de Soyapango se rige a través de diferentes leyes y reglamentos municipales las cuales son de suma importancia, debido a que estas proporcionan las bases legales sobre las cuales construye y determina el alcance político que tendrán.

De igual manera, a continuación se detalla cada una de las leyes y reglamentos municipales, en el cual la Alcaldía Municipal de Soyapango utiliza como la base legal sobre la cual se rige, y que son:

La Constitución de la Republica de El Salvador: la cual expresa que las Alcaldías serán autónomas en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas. Los

Municipios estarán obligados a colaborar con otras instituciones públicas en los planes de desarrollo nacional o regional³.

Código Municipal: que constituye La principal función de las Municipalidades es desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios⁴.

Por otra parte, constituye la unidad política administrativa primaria dentro de la organización Estatal, establecida en un territorio determinado que es propio, ordenado bajo un ordenamiento jurídico que garantiza la participación popular en la formación y conducción de la sociedad local, con autonomía para dar su propio gobierno, el cual como parte instrumental del Municipio está encargado de la rectoría y gerencia del bien común local, en coordinación con las políticas y actuaciones nacionales orientadas al bien general, gozando para cumplir con dichas funciones del poder, autoridad y autonomía suficiente.

Ley General Tributaria: tiene como finalidad establecer los principios básicos y el marco normativo general que necesitan los Municipios para ejercitar y desarrollar su potestad tributaria, contribuyendo así a un mejor control tributario municipal.

Por consiguiente, la Ley General Tributaria Municipal por su carácter especial en materia tributaria sobre el Código Municipal y otros ordenamientos legales⁵.

Ley de Impuestos de la Actividad Económica de Soyapango: tiene como objeto establecer el marco normativo, así como los procedimientos legales que

³Órgano Legislativo, Constitución de la Republica de El Salvador, (El Salvador, Tomo 281 Art. 203, 1983) p. 39

⁴ Órgano Legislativo, Código Municipal, (El Salvador, Tomo 290, 1986) p. 1.

⁵Órgano Legislativo, Ley General Tributaria Municipal, (El Salvador, Tomo 370, 2006) p. 2.

requiere el Municipio de Soyapango para ejercitar y desarrollar su potestad tributaria en materia de impuestos Municipales, de conformidad con el Art. 204 ordinales 1° y 6° de la Constitución de la Republica y Art. 1 y 2 de la Ley General Tributaria Municipal⁶.

Ley de la Carrera Administrativa Municipal: tiene como objeto desarrollar los principios constitucionales relativos a la carrera administrativa municipal y garantizar la eficiencia del Régimen Administrativo Municipal mediante el ofrecimiento de igualdad de oportunidades para el ingreso al servicio público municipal, la capacitación permanente, la estabilidad en el cargo y la posibilidad de ascensos y traslados⁷.

Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (Ley AFI): tiene como objeto de normar y armonizar la gestión financiera del sector público además de establecer el sistema de administración financiera integrado que comprenda los subsistemas del presupuesto, tesorería, inversión y crédito público y contabilidad gubernamental⁸.

Así mismo, quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley todas las Dependencias Centralizadas y Descentralizadas del Gobierno de la Republica, las instituciones y empresas Estatales de carácter autónomo y las entidades e instituciones que se costeen con fondos públicos o que reciban subsidio del Estado.

De igual manera, **el Sistema de Administración Financiero Integrado** que en adelante se denominará “**SAFI**”, con la finalidad de establecer, poner en

⁶Órgano Legislativo, Ley de Impuestos a la Actividad Económica del Municipio de Soyapango, Tomo 389, 2010) p. 8.

⁷Órgano Legislativo, Ley de la Carrera Administrativa Municipal, (El Salvador, Tomo 371, 2006) p. 1.

⁸Órgano Legislativo, Ley AFI, (El Salvador, Decreto N°516, 2008) p. 2.

funcionamiento y mantener en las instituciones y entidades del sector público en el ámbito de esta Ley, el conjunto de principios, normas, organizaciones, programación, dirección y coordinación de los procedimientos de presupuesto, tesorería, inversión y crédito público y contabilidad gubernamental. El SAFI estará estrechamente relacionado con el Sistema Nacional de Control y Auditoría de la Gestión Pública, que establece la Ley de la Corte de Cuentas de la República.

Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP): tiene por objeto regular las adquisiciones y contrataciones de obras, bienes y servicios, que deben celebrar las instituciones de la Administración Pública para el cumplimiento de sus fines; entendiéndose para los alcances y efectos de ésta, que la regulación comprende además los procesos enunciados en esta Ley.

Ley de la Corte de Cuenta de la Republica: Están sujetos a la fiscalización y control de la Corte todas las entidades y organismos del sector público y sus servidores, sin excepción alguna.

Por último, **las Normas de Contabilidad Gubernamental:** tiene por objeto establecer las normas que regularán la Contabilidad Gubernamental en el ámbito del Sector Público.

7. SITUACIÓN FINANCIERA ACTUAL

La Alcaldía Municipal de Soyapango actualmente se encuentra financiada por medio de las siguientes fuentes:

- ✓ Fondos propios
- ✓ Fondos FODES
- ✓ Donaciones
- ✓ Préstamos Bancarios

Por consiguiente, los fondos propios se generan a través de los Tributos Municipales provenientes de los contribuyentes, que son: Tasas, Impuestos y Contribuciones Especiales.

Por otra parte, los Fondos para el Desarrollo Económico y Social (FODES), son aquellos que a través del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Municipal (ISDEM) otorga actualmente el 8% de los fondos asignados a las Municipalidades; para el caso del Municipio de Soyapango en el año 2011 se le otorgo un monto que asciende a \$2,071,500 de los cuales el 75% se utiliza para gastos de inversión y el 25% para gastos de funcionamiento.

De igual manera, las donaciones son aquellas que provienen de diferentes organismos internacionales y fundaciones sin fines de lucro nacionales e internacionales.

Por último, los préstamos bancarios se obtienen por las diferentes instituciones del sistema financieros.

DIAGNÓSTICO DE LA GESTIÓN MUNICIPAL

El Análisis Financiero realizado a la Alcaldía Municipal de Soyapango fue a través de las razones financieras, siguientes:

- ✓ **Índice de Solvencia:** mide la capacidad responder a sus obligaciones en el corto plazo (lo que debe) en función de los Activos de corto plazo (lo que tiene). Solvencia es tener recursos de corto plazo que cubren o respalden suficientemente las obligaciones contraídas a corto plazo (es tener con que pagar). Número de veces en que el Activo Corriente pueda cubrir al

Pasivo Corriente, en esta razón financiera debe cumplir la condición siguiente⁹:

Índice de Solvencia	
< 1.5	Implica el riesgo de insolvencia
> 2.0	Implica pérdida de rentabilidad por Activos ociosos

- ✓ **Índice de Prueba Acida:** Mide la disponibilidad inmediata para el pago de las deudas de corto plazo en función de alta realización en el momento oportuno. Liquidez es tener efectivo que nos permita pagar obligaciones adquiridas en el momento oportuno, asimismo dicha razón debe cumplir con la siguiente condición:

Índice de Prueba Acida	
< 1	Implica el riesgo de lliquidez
> 1	Implica pérdida de rentabilidad por Activos ociosos

- ✓ **Índice de Capital Neto de Trabajo:** señala el exceso o déficit de representado en Activos Corrientes, que se presentaría después de cancelarse todos los Pasivos Corrientes, asimismo, dicha razón debe cumplir la siguiente condición:

⁹Manuel de J. Fornos, Administración Financiera I, (El Salvador, Editorial Ediciones Contables, 2008) p. 137

Índice de Prueba Acida	
< 0	Implica necesidad de financiamiento
> 0	Implica necesidad de inversión

Por otra parte, estas tres razones representan medidas de liquidez con las cuales se demuestra la capacidad de pago para hacer frente a sus pasivos.

Así mismo, el resultado de aplicar las razones financieras a los Estados Financieros de la Alcaldía de Soyapango es el siguiente:

RAZONES	FÓRMULA	2009	2010
Solvencia	$\frac{\text{Activo Cte.}}{\text{Pasivo Cte.}}$	$\frac{\$40,232,319.34}{\$2,810,483.69} = \$14.32$	$\frac{\$46,146,072.76}{\$2,611,477.79} = \$17.67$
Prueba Acida	$\frac{\text{Act Cte-Inv.}}{\text{Pasivo Cte.}}$	$\frac{\$40,232,319.34 - \$984,669.77}{\$2,810,483.69} = \13.96	$\frac{\$46,146,072.76 - 1,353,363.10}{\$2,611,477.79} = \$17.15$
capital Neto de Trabajo	$\text{Act. Cte-Pas. Cte.}$	$\$40,232,319.34 - \underline{\$2,810,483.69} = 37,421,835.65$	$\$46,146,072.76 - \underline{\$2,611,477.79} = \$43,534,594.97$

✓ **Índice de Solvencia:**

Mide la capacidad de la Municipalidad para pagar o cubrir de otra manera sus pasivos corrientes a corto plazo y los no corrientes. En el año 2010, la Municipalidad mejoro su capacidad para cubrir sus deudas en relación al año 2009, porque en este año contaba con \$14.32 para pagar cada dólar que debía en el corto plazo y en el ejercicio 2010 contó con \$17.67 para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, sin embargo como el resultado de la relación es mayor a 2, implica pérdida de rentabilidad por activos ociosos.

✓ **Índice de Prueba Acida:**

Por otra parte, a diferencia de la razón anterior, esta se concentra en los activos más líquidos, al descartar los inventarios que no son fácilmente realizables. La Municipalidad en esta ocasión también en el año 2010 denota una mejora en relación al año 2009, porque en ese año contaba con \$13.96 para hacer frente a las deudas a corto plazo y en el año 2010 con \$17.15 por lo que ha aumentado para dicho año, sin embargo, como el resultado de la relación es mayor a 1, implica pérdida de rentabilidad por activos ociosos.

✓ **Capital Neto de Trabajo:**

Considerando que el Capital Neto de Trabajo es lo que le queda a la Municipalidad después de pagar sus deudas más Inmediatas, lo obtenido en esta razón muestra que la Alcaldía Municipal de Soyapango, cuenta con liquidez en los últimos 2 años de estudio para realizar sus operaciones normales, después de haber cubierto sus obligaciones a corto plazo.

Por otra parte, al realizar las razones financieras antes mencionadas, descartando la cuenta DEUDORES MONETARIOS POR PERCIBIR cuyo monto asciende a \$43,950,629.14 para el año 2010 y para el año 2009 asciende a \$38,795,856.07, perteneciente al Activo Corriente, se obtiene el cuadro siguiente:

Por lo tanto, al analizar los datos del cuadro anterior, aplicando las razones financieras se obtiene:

RAZONES	FÓRMULA	2009	2010
Solvencia	$\frac{\text{Activo Cte.}}{\text{Pasivo Cte.}}$	$\frac{\$1,130,350.76}{\$2,810,483.69} = \$0.40$	$\frac{\$1,889,331.05}{\$2,611,477.79} = \$0.72$
Prueba Acida	$\frac{\text{Act Cte-Inv.}}{\text{Pasivo Cte.}}$	$\frac{\$1,130,350.76 - \$984,669.77}{\$2,810,483.69} = \0.05	$\frac{\$1,889,331.05 - \$1,353,363.10}{\$2,611,477.79} = \0.21
Capital Neto de Trabajo	Act.Cte-Pasivo Cte.	$\$1,130,350.76 - \$2,810,483.69 = -1,680,132.93$	$\$1,889,331.05 - \$2,611,477.79 = -\$722,146.74$

✓ **Índice de Solvencia:**

Mide la capacidad de la Municipalidad para pagar o cubrir de otra manera sus pasivos corrientes a corto plazo y los no corrientes. En el año 2010, la Municipalidad mejoro su capacidad para cubrir sus deudas en relación al año 2009, porque en este año contaba con \$0.05 para pagar cada dólar que debía en el corto plazo y en el ejercicio 2010 contó con \$0.21 para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, sin embargo como el resultado de la relación es menor a 1.5, implica riesgo de iliquidez.

✓ **Índice de Prueba Acida:**

Por otra parte, a diferencia de la razón anterior, esta se concentra en los activos más líquidos, al descartar los inventarios que no son fácilmente realizables. La Municipalidad en esta ocasión también en el año 2010 denota una mejora en relación al año 2009, porque en ese año contaba con \$0.05 para hacer frente a las deudas a corto plazo y en el año 2010 con \$0.21 por lo que ha aumentado para dicho año, sin embargo, como el resultado de la relación es menor a 1, implica riesgo de iliquidez.

✓ **Capital Neto de Trabajo:**

Considerando que el Capital Neto de Trabajo es lo que le queda a la Municipalidad después de pagar sus deudas más Inmediatas, lo obtenido en esta razón muestra que la Alcaldía Municipal de Soyapango, necesita financiamiento, porque al aplicar la fórmula para el año 2009, dio como

resultado -1,680,132.93 y para el año 2010 -\$722,146.74, es decir que dichos montos, es lo que faltó de pagar para poder solventar sus deudas.

Por lo anterior, se demuestra que ante la necesidad de financiamiento de terceros, así como la morosidad y los ingresos que se perciben en concepto de tributos Municipales, da la necesidad de recurrir a un proceso de Titularización de Activos para la Municipalidad en estudio.

B. GENERALIDADES DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

1. RESEÑA HISTORICA DE LA TITULARIZACIÓN

El origen de la Titularización proviene de los Estados Unidos y se realizó inicialmente con préstamos con garantía hipotecaria. En la década de los 30's el congreso estadounidense crea la Federal National Mortgage Association (FNMA, conocida por "Fannie Mae"), con el objeto de generar liquidez en el mercado habitacional ya que había sido afectado por la fuerte depresión económica de esos años. Para la década de los 70's el Congreso divide al Fannie Mae en dos entidades de naturaleza distinta; asimismo surge una tercera, todas ellas con el denominador común de participar activamente en el mercado secundario hipotecario de Estados Unidos y la Titularización de crédito hipotecario la cual se le denomina Mortgage Backed Securities (MBS); el cual se diferencia de otros tipos de activos: Assets Backed Securities (ABS)¹⁰.

En esa línea, en la misma década de los 70s una de esas agencias emite valores con el respaldo de hipotecas residenciales (MBS), desarrollando un título garantizado por préstamos hipotecarios para viviendas, a manera de incentivar a las

¹⁰ Banco Central de Reserva, Boletín Económico, Titularización de Activos: Aspectos Básicos y su implementación en El Salvador, (El Salvador, 2002) pp.3-4.

entidades financieras a otorgar ciertos tipos de préstamos hipotecarios que se fondean con la emisión de valores respaldados por esas hipotecas y garantizados por el gobierno. Ya al inicio de los 80s una empresa privada emite valores con respaldo de sus cuentas por cobrar. Actualmente, el mercado de la titularización (MBS y ABS) es el segundo mayor después de los instrumentos de deuda pública en el mercado de capitales estadounidense.

Desde de la década de los 80s, con mayor fuerza en los 90s hasta el momento presente, el mercado de capitales de los Estados Unidos muestra una amplia variedad de activos titularizados como en el tipo de emisiones, lo cual denota la tremenda evolución y complejidad de la estructuración financiera que se aplica para generar una amplia gama de valores para una también amplia variedad de inversionistas.

Cabe destacar como uno de los factores de éxito de la Titularización en ese país, la implementación previa de condiciones adecuadas en materia legal. Muy a pesar de no presentar una ley específica si es muy importante el peso de la tradición y cumplimiento de la legalidad, así como la profundidad que tiene el mercado de capitales estadounidense.

2. EVOLUCIÓN DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

La Titularización de Activos va adquiriendo una importancia en Europa y en algunos países Latinoamericanos. Para el caso Europeo, en Inglaterra han sido titularizadas hipotecas comerciales, contratos de leasing préstamos bancarios relacionados al comercio exterior. En Francia, igualmente se han titularizado préstamos hipotecarios, así como préstamos de automóviles y para consumo. En España se ha aplicado a créditos comerciales y también a los hipotecarios¹¹.

¹¹ *Ibíd.* p. 4.

En Europa los ABS están con un fuerte y rápido crecimiento, así mismo se espera un mayor desarrollo de la figura dada las necesidades financieras de la comunidad Europea ante el nuevo régimen monetario, las necesidades de modalidades de refinanciamiento de las empresas y el tamaño mismo del mercado.

En el caso de Latinoamérica esta figura se vuelve importante en el sentido de obtener capital de largo plazo, ya que es común la escasez de este tipo de recursos y donde generalmente los activos son de un plazo menor por esa razón la Titularización sería una figura beneficiosa tanto para los emisores como para los inversionistas. En Latinoamérica destacan países como Chile, Argentina, Brasil, Colombia y México en donde se destaca la Titularización de los flujos de caja de préstamos con garantía hipotecaria

3. HISTORIA DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EN EL SALVADOR

En El Salvador la figura es nueva, tanto que se ha realizado ciertas consultas a los sectores económicos para proyectar una aceptación en el mercado de valores.

En febrero de 2004, en las consultas a los sectores y después de plantear la necesidad que vendría a subsanar este tipo de instrumentos, la cámara salvadoreña de la industria de la construcción (CASALCO) en la propuesta nacional de vivienda, solicitó la existencia de la titularización de hipotecas para asegurar financiamiento y desarrollar proyectos habitacionales¹².

Por otra parte, se esperaba que la aprobación de la ley de titularización de activos, creara un marco para que instituciones del estado y privadas compren cartera hipotecaria y emitan en el mercado de capitales.

¹² Titularización de Activos como herramienta para la productividad (2010). [en línea]. Disponible en:
<http://www.buenastareas.com/temas/titularizacion-de-activos-en-el-salvador/920>

Es así como, el 17 de Diciembre de 2007 es sancionada y publicada la Ley de Titularización de Activos según Decreto Legislativo 470, la cual nace de la necesidad de desarrollar la titularización en El Salvador, contar con un marco legal integral, que determine las normas a que deben sujetarse quienes intervengan en tales procesos, de tal manera que permita establecer condiciones adecuadas de transparencia y eficiencia, también mecanismos de supervisión que propicien su desarrollo ordenado.

Esta ley además vino a dotar a la superintendencia de valores, con las facultades necesarias para emitir la normativa técnica pertinente, por cuanto es el ente público responsable de vigilar y supervisar los procesos de titularización y sus participantes.

Así mismo, el 24 de Junio de 2008 el grupo Hencorp Constituye la Primera y única sociedad Titularizadora de El Salvador, la cual se denomina Hencorp Valores, S.A., Titularizadora¹³.

Por consiguiente, El Liceo Francés de El Salvador se convirtió en la primera empresa que colocó US\$2,5 millones a través de una emisión de titularización en El Salvador en Noviembre de 2010.

Por otra parte, a nivel de Municipalidades la Alcaldía de San Salvador fue la pionera, mediante una titularización por \$20.8 millones en Diciembre de 2010, con el único objetivo de recurrir al financiamiento en forma prudente, a fin de complementar la generación de recursos y poder llevar a cabo un mayor nivel de inversión pública.

¹³ Hencorp Valores, S.A, La Titularización como Mecanismo de Financiamiento, (El Salvador, 2009) p.8.

De tal forma, que la Alcaldía Municipal de San Salvador logró cubrir sus deudas y realizar proyectos de inversión social, tomando en cuenta que al titularizar un activo, como, la cartera de mora de los tributos municipales obtuvo liquidez y a la vez un beneficio muy importante, ya que le permitió a la Alcaldía Municipal de San Salvador reducir el costo financiero, mediante una mejora en la calificación de riesgo de la emisión, al identificar un activo titularizable de alta calidad, como lo es el flujo de impuestos Municipales.

4. DEFINICIONES DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

La Titularización es la transformación del valor de cualquier clase de Activos (como créditos, cuentas por cobrar, inmuebles, etc.) en títulos valores que se puedan negociar en el mercado de valores.

Por otra parte, es el proceso mediante el cual se constituyen patrimonios independientes denominados fondos de titularización, a partir de la enajenación de activos generadores de flujos de efectivo y administrados por sociedades constituidas para tal efecto. La finalidad de estos patrimonios será principalmente originar los pagos de las emisiones de valores de oferta pública que se emiten con cargo al fondo.

Según Facchin (2004), manifiesta que la Titularización de Activos envuelve fundamentalmente la emisión de Títulos valores garantizados, o de cualquier forma asegurados, por una masa de activos financieros debidamente agrupado en un pool de activos tales activos deben ser transferidos a un vehículo de propósito especializado quien procedería a emitir los títulos valores correspondientes que tendrán como activos subyacentes ese pool de activos antes señalados.

5. PROCESO DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

a) .SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

Dentro del proceso de financiamiento a través de la Titularización Activos es necesario considerar la intervención de ciertos agentes que a continuación se detallan:

- ✓ **El originador:** Es la persona que poseen los Activos sujetos a titularizar, las cuales vende y traslada esos activos a un vehículo legal que es una sociedad Titularizadora con el único propósito de constituir e integrar un fondo de Titularización.
- ✓ **Sociedad Titularizadora:** Es constituida con el objeto exclusivo de adquirir los Activos del originador constituyendo con ellos un patrimonio autónomo y separado con el único objeto de transformar los flujos de caja de los Activos y respaldar con ellos la emisión, es decir que la Sociedad Titularizadora es la que Administra los fondos de Titularización y que emitirá los títulos con respaldo de dichos activos para ponerlos a disposición de los inversionistas.
- ✓ **Inversionistas:** son todos aquellos que adquieren los distintos tipos de valores en el mercado bursátil a través de las casas de bolsa que serán entregados al originador o al fondo.
- ✓ **Clasificadora de Riesgos:** la clasificadora de riesgo realiza un papel vital ya que emite una opinión sobre el riesgo asociado a la calidad del Activo a titularizar, del proceso de estructuración realizado por la sociedad titularizadora y de la mejora crediticia acordadas, todo ello para que los

valores a emitirse obtengan una determinada calificación de riesgo, Asimismo, la clasificadora de riesgo de los valores se centra no a la calidad crediticia del originador, sino en la de los Activos que respaldan la emisión.

- ✓ **Representante de los tenedores:** su función principal es resguardar los intereses del inversionista, dado que está presente durante todo el proceso verificando que los activos sean vendidos y trasladados al fondo de Titularización que administrara la Sociedad Titularizadora; asimismo velara para que se cumplan las condiciones estipuladas en las emisiones para recibir lo acordado en las mismas.

- ✓ **Casa de corredores de bolsa:** Está gana una comisión por la colocación en Bolsa dado que la Titularización se enmarca como una emisión de oferta pública que debe requerir del intermediario bursátil.

- ✓ **Central de depósitos de valores:** Es la entidad que se encarga de custodiar los valores que se emiten con cargo al fondo de Titularización y aquellos valores en los que invierten dichos fondos.

- ✓ **Superintendencia de valores:** Es la autoridad administrativa encargada de vigilar y supervisar el proceso de Titularización y a los principales participantes del mismo.

b). SUJETOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS

Agentes primarios de la Titularización de Activos:

- ✓ **Originador:** es el que transfiere activos generadores del flujo de efectivo para la constitución de un patrimonio autónomo e independiente que se

traslada a un Fondo de Titularización. Es el que recibe el flujo de efectivo que es generado por la venta de los valores emitidos a cargo del Fondo.

- ✓ **Sociedad Titularizadora:** es la que administra el Fondo de Titularización.
- ✓ **Calificadora de Riesgo:** entidad encargada de calificar el riesgo de los valores de titularización emitidos.

Agentes Secundarios de la titularización de Activos:

- ✓ **Peritos Valuadores:** encargados de certificar que el valor del activo o flujo cedido sea el “valor justo” bajo criterios financieramente aceptados.
- ✓ **Inversionistas:** personas naturales o jurídicas que adquieren los valores de titularización.
- ✓ **Representante de Tenedores de valores:** entidad que vela porque los intereses de los inversionistas se cumplan.
- ✓ **Superintendencia de Valores:** ente del Estado, encargada por velar que se cumpla lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y Ley de Titularización.
- ✓ **Casa de corredores de bolsa:** Entidades que son responsables de la colocación y negociación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización.

6. REQUISITOS DE LOS CONTRATOS DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS.

Según la Ley de Titularización de Activos para llevar a cabo un contrato entre el emisor y el receptor es necesario cumplir con ciertos requisitos en la cual la emisión y oferta pública de valores titularizados se sujetara a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.

Por consiguiente, el contrato de Titularización incluirá los términos de la emisión y será el instrumento público que deberá asentarse en la Superintendencia.

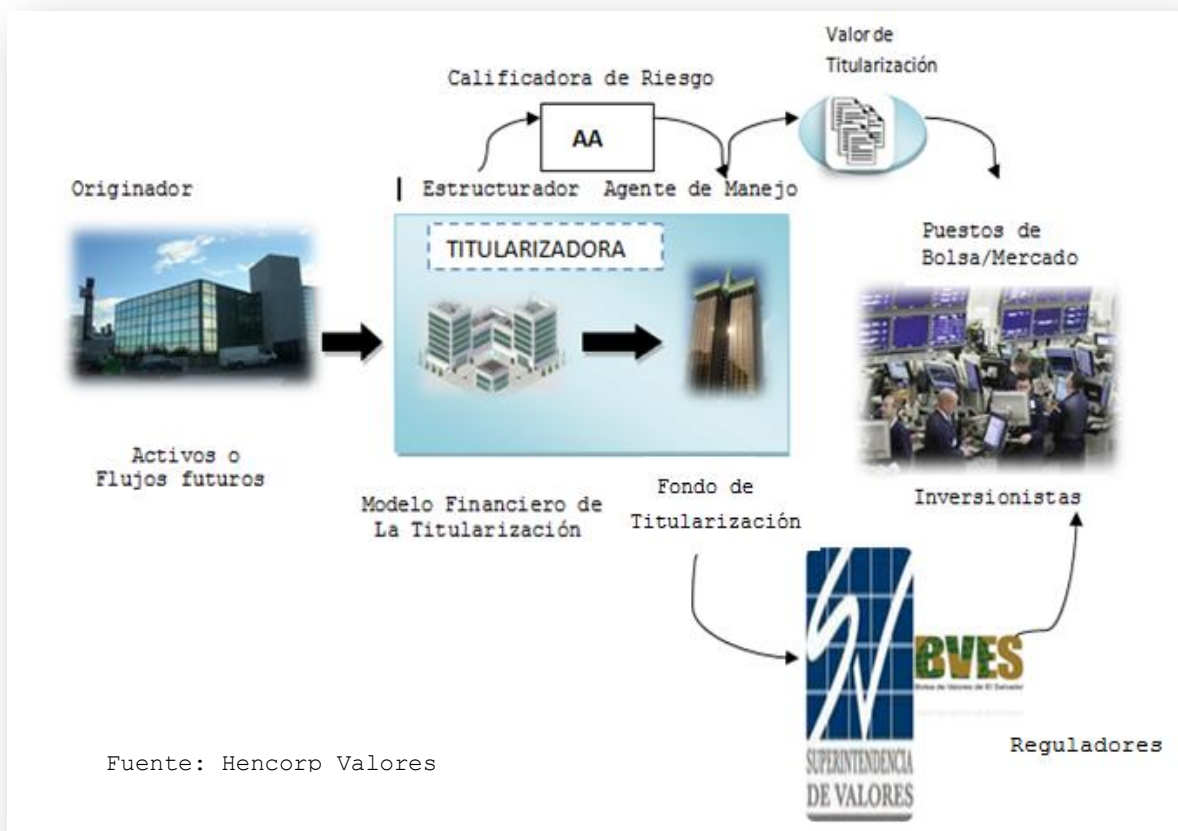
Por otra parte, la presentación de la emisión para su asiento en el Registro se realizará dentro del plazo de quince días hábiles después del otorgado contrato, el que se acompañará además de la documentación generalmente exigida para las emisiones con lo siguiente¹⁴:

- ✓ Bases y proyecciones de los flujos de fondos.
- ✓ Descripción del procedimiento técnico de valuación de los activos a titularizar y del fondo de titularización.
- ✓ Descripción detallada de las garantías o seguros que amparan los activos o derechos a titularizar.
- ✓ Descripción de los mecanismos de mejora crediticia.
- ✓ Relación de costos gastos e ingresos proyectados a cargo del fondo.
- ✓ Contratos de administración y custodia de los activos o derechos a titularizar.
- ✓ Contratos de colocación primaria, si fuere el caso.
- ✓ Modelo del prospecto de oferta en los términos que determine la Superintendencia.

¹⁴Superintendencia del Sistema Financiero, Ley de Titularización de Activos, (El Salvador, 2008) p. 24.

- ✓ Políticas generales de administración del fondo.
- ✓ Toda aquella otra documentación e información que pudiera ser relevante para los tenedores de valores, a juicio de la titularizadora o a requerimiento de la Superintendencia.

7. ESQUEMA DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EN EL SALVADOR.



8. ETAPAS GENERALES DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

La Titularización de activos, ha hecho su aparición en el mercado internacional, como un mecanismo que, siempre que sea utilizado por operadores responsables y comprometidos con el cumplimiento de su marco legal, minimiza la intermediación financiera y moviliza las carteras crediticias, abriendo la puerta para acceder a un mercado de capitales ágil y eficiente, que brinde a la sociedad las respuestas que necesita en cuanto a financiamiento se refiere.

Para llevar a cabo el proceso de Titularización, es necesario cumplir con varias etapas generales las cuales dependerán del tipo de activo que se quiere titularizar, ya que no todos los activos son de la misma naturaleza. Para llevar a cabo este proceso es preciso cumplir con ciertos requisitos en una serie de pasos ordenados que se presentan a continuación:

- I. **Estudio previo:** debe llevarse a cabo un estudio con la finalidad de seleccionar el modelo que mejor se adapte a las necesidades del caso particular. Esto es debido a la naturaleza del activo a titularizar.
- II. **Bursatilización:** consiste en transformar el activo en título valor capaz de ser transado en la bolsa de valores, con lo que se le otorga liquidez y un mayor interés comercial al bien, esto constituye la principal ventaja del proceso de titularización, Asimismo, para llevar a cabo esta transformación es necesario trasladar el activo a un patrimonio autónomo fiduciario, para que éste lo convierta en unidades bursátiles.
- III. **Estudio de la superintendencia de valores:** este organismo es el encargado de reglamentar, controlar, y registrar los títulos. La misma, una vez consignados los estudios financieros, jurídicos y económicos y todos los documentos contemplados en las normas legales, realiza un estudio que puede durar hasta 60 días. Durante ese tiempo es posible que se soliciten aclaraciones sobre la información presentada en los

estudios. Una vez aclarados todos los aspectos, la Superintendencia ordena la inscripción en el Registro Nacional de Valores, mediante una resolución, y autoriza la oferta pública de los Títulos. Es necesario aclarar que existen montos mínimos para una emisión, y eso varía de acuerdo a los reglamentos de cada nación.

IV. Calificación de riesgo: este proceso puede desarrollarse en paralelo con el estudio de la Superintendencia, pues básicamente los requisitos son los mismos. El proceso consiste en examinar el activo con la finalidad de conocer su calidad y expectativas de valorización, ubicación y riesgos futuros. Lleva a cabo igualmente un análisis de la estructura del sistema de titularización empleada para determinar si es el más adecuado, también analiza la calidad del emisor y del arrendatario, los flujos futuros, etc. Con toda esta información la calificadora clasifica el título según el nivel de riesgo establecido en el estudio.

V. Emisión: Una vez los títulos han sido autorizados y calificados, puede llevarse a cabo la emisión, para lo cual se inscriben en la Bolsa de Valores y se hace la oferta pública. Así el título queda inscrito en el mercado primario y puede llevarse a cabo el proceso de promoción y colocación en el mercado secundario, que es el que le va a otorgar la mayor liquidez al título y es función del promotor bursátil interesar al público en este, para sondear en el mercado la existencia de compradores interesados en la recompra del título.

VI. Terminación: El proceso finalmente concluye y el activo regresa a su estado original cuando el emisor recompra los títulos.

VII. Plazo. El plazo puede variar de un país a otro, según sus leyes, pero generalmente, el tiempo de redención final de los títulos no será inferior a un año. No obstante podrán efectuarse amortizaciones parciales a término inferior de un año, siempre que la sumatoria de las mismas no supere el 30% del valor capital del título. La

superintendencia de Valores podrá autorizar títulos con redención inferior o con amortización parcial que superen el porcentaje mencionado cuando las condiciones particulares del proceso así lo requieran. El plazo máximo de redención de los títulos no podrá superar el plazo del contrato que dio origen a la conformación del patrimonio o del fondo de valores.

9. VENTAJAS DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

La Titularización de Activos como alternativa de financiamiento presenta diferentes ventajas tanto para el originador, el inversionista y para el mercado a continuación lo siguiente¹⁵:

Ventajas en general:

- ✓ Reduce el riesgo porque el dinero se invierte en organismos especializados en la materia de inversiones.
- ✓ Genera uniformidad en los pagos y las fechas: el inversionista conoce de antemano el flujo que habrá de recibir por sus intereses y devolución de su capital en las fechas precisas.
- ✓ Representa para los inversionistas una nueva alternativa que ofrece una mejor rentabilidad que las que pueden brindar los depósitos tradicionales del sector financiero.
- ✓ Para la entidad originadora resulta atractiva la titularización, como un recurso para obtener liquidez

¹⁵ Titularización de Activos. [en línea]. Disponible en:

<http://moblibar.com.mx/articulos/index.php/administracion-y-finanzas/41-administracion-basica/3469-titularizacion-de-activos?tmpl=component&print=1&page=>

- ✓ Recursos que podrá utilizar para realizar con ellos nuevas operaciones.
- ✓ Reactiva el mercado público de Valores.
- ✓ Es una nueva fuente de Financiación.
- ✓ Permite movilizar créditos.

De forma más estructurada las ventajas se clasifican por grupos:

Para el Originador:

- ✓ **Liquidez:** permite acceder a liquidez mediante la aceleración de flujos futuros, la reducción de activos fijos o el aumento de rotación de activos.
- ✓ **Endeudamiento:** no existen restricciones ante entidades crediticias, las condiciones de financiamiento encaja a los flujos de la empresa, mejora el indicador de endeudamiento y se obtienen mejores tasas de financiamiento.
- ✓ **Nivel de activos improductivos:** disminuyen recursos ociosos, mejora los índices de rentabilidad.
- ✓ **Capacidad de crecimiento:** no requiere de incremento en patrimonio o endeudamiento adicional, facilita la inversión en nuevos proyectos.
- ✓ **Capacidad de asumir el cambio:** facilidad de financiar reconversión industrial y reestructuraciones.

- ✓ Gestión de riesgos: transferencia de parte del riesgo al mercado, equilibra estructura de plazos de activos y pasivos.

Para el Inversionista:

- ✓ Ofrece una gran gama de alternativas de inversión debido a la gran cantidad de títulos existentes en el mercado.
- ✓ Alta rentabilidad: Ofrece una rentabilidad mucho mejor que la del mercado financiero tradicional.
- ✓ Bajo riesgo: Tienen una alta calificación por parte de las calificadoras de riesgo.
- ✓ Buena experiencia de pago de los títulos en otros países.

Para el Mercado:

- ✓ Genera una nueva área de operaciones para los agentes.
- ✓ Promueve el desarrollo del mercado.
- ✓ Estructura financiera que mejora circulación de los recursos.
- ✓ Sustituye intermediación financiera tradicional por una mediación directa.

10. ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVA TÉCNICA DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EN EL SALVADOR.

En El Salvador para llevar a cabo la Titularización de Activos se rige por diferentes leyes, que además de una ley específica para esta fuente de financiamiento, se toman en cuenta, para garantizar la realización de los procesos de Titularización con éxito. A continuación lo siguiente:

a) .REGLAMENTO DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y NORMATIVA TÉCNICA.

La Superintendencia de Valores tiene como objeto o finalidad principal vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a las entidades sujetas a su control y le corresponderá la fiscalización de: las Bolsa de Valores, las casa corredoras de bolsa, los almacenes generales de depósito y custodia de valores, las sociedades clasificadoras de riesgo, las instituciones que presten servicio de carácter auxiliar al mercado bursátil y, en general, de las demás entidades en el futuro señalen las leyes. Asimismo, debe facilitar el desarrollo del mercado de valores velando siempre del público inversionista.

Por otra parte, la superintendencia de valores ha emitido diferentes reglamentos y normas de aplicación relacionados con la titularización de activos, que a continuación se detallan¹⁶:

¹⁶Mercado de Valores. [En línea]. Disponible en: http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=368:valores&catid=41:prudenciales&Itemid=211

- ✓ Resolución de Modificación a RCTG-9/2008 “Norma para el Manejo de Recursos de un Fondo de Titularización por parte del Representante de Tenedores de Valores, antes de su Integración Total”. (RCTG-31/2010)
- ✓ Resolución de Modificación RCTG-7/2010 “Norma de Representante de los Tenedores de Valores Emitidos a Cargo de un Fondo de Titularización”. (RCTG-26/2010)
- ✓ Resolución de Modificación RCTG-7/2010 “Norma de Representante de los Tenedores de Valores Emitidos a Cargo de un Fondo de Titularización”. (RCTG-21/2010)
- ✓ Resolución de Modificación RCTG-13/2010 “Norma para la Titularización de Inmuebles”. (RCTG-19/2010)
- ✓ “Normas para la valuación de activos susceptibles de titularización y de activos que integren un fondo de titularización”. (RCTG-15/2010)
- ✓ Resolución de Modificación a RCTG-11/2008 “Norma para la prestación de servicio de custodia de activos titularizados y para la información que deberá proporcionarse por quienes lo presten”. (RCTG-11/2010)
- ✓ “Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización”. (RCTG-10/2010)
- ✓ “Norma de Representante de los Tenedores de Valores emitidos a cargo de un Fondo de Titularización”. (RCTG-7/2010)
- ✓ “Actualización de capitales mínimos de titularizadoras”. (RCTG-2/2010)

- ✓ “Modificaciones a normas relacionadas a la titularización de activos” (De la RCTG 7/2008 a la RCTG-10/2008). (RCTG-1/2010)
- ✓ “Norma para la determinación de los requisitos y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización”. (RCTG-11/2009)
- ✓ Resolución de Modificación a RCTG-3/2008 “Norma para la determinación de los requisitos mínimos que deben contener los Contratos de Administración de Activos Titularizados y para la respectiva aprobación de los mismos por parte de la Superintendencia de Valores”. (RCTG-10/2009)
- ✓ Resolución de Modificación a RCTG-2/2008 “Norma para la autorización de constitución e inicio de operaciones de Sociedades Titularizadoras y para la autorización de su registro en el Registro Público Bursátil”. (RCTG-9/2009)
- ✓ “Aprobación de Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos”. (RCTG-15/2008)
- ✓ “Norma para la Titularización de Inmuebles”. (RCTG-13/2008)
- ✓ “Norma para la prestación de servicio de custodia de activos titularizados y para la información que deberá proporcionarse por quienes lo presten”. (RCTG-11/2008)

- ✓ “Norma para la determinación del contenido mínimo y periodicidad de la información que las Sociedades Titularizadoras y los Representantes de los Tenedores de Valores deben comunicar y poner a disposición de la Superintendencia de Valores”. (RCTG-10/2008)
- ✓ “Norma para el Manejo de Recursos de un Fondo de Titularización por parte del Representante de Tenedores de Valores, antes de su Integración Total”. (RCTG-9/2008)
- ✓ “Norma sobre el contenido mínimo del contrato de titularización y su inscripción en el Registro Público Bursátil”. (RCTG-7/2008)
- ✓ “Norma para la determinación de los requisitos mínimos que deben contener los Contratos de Administración de Activos Titularizados y para la respectiva aprobación de los mismos por parte de la Superintendencia de Valores”. (RCTG-3/2008)
- ✓ “Norma para la autorización de constitución e inicio de operaciones de Sociedades Titularizadoras y para la autorización de su registro en el Registro Público Bursátil”. (RCTG-2/2008)
- ✓ Resolución de Modificación RCTG-2/2008 “Norma para la autorización de constitución e inicio de operaciones de Sociedades Titularizadoras y para la autorización de su registro en el Registro Público Bursátil”. (RCTG-2/2011)

b) .LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La ley de impuesto sobre la renta regula los productos o utilidades percibidas o devengadas por los sujetos pasivos, ya sean en efectivo o en especie provenientes de cualquier clase de fuentes, es decir que se consideran sujetos pasivos de la retención, las personas naturales domiciliadas en el país que perciban rentas gravadas en concepto de remuneraciones por la prestación de servicios de carácter permanente ya sea en efectivo o especie¹⁷.

Por lo tanto, los intereses pagados o incurridos, por las cantidades tomadas en préstamo toda vez que sean invertidas en la fuente generadora de la renta gravable, así como los gastos incurridos en la constitución, renovación o cancelación de dichos préstamos, los cuales deberán deducirse en proporción al plazo convenido para el pago de financiamiento.

Por consiguiente, No serán deducibles los intereses que se computen sobre el capital o sobre utilidades invertidas en el negocio con el objeto de determinar costos o con otros propósitos cuando no representen cargos a favor de terceros, asimismo, no serán deducibles los intereses en tanto el activo con el que se vinculan no sea productor de renta gravable, caso en el cual, los intereses incurridos en ese lapso deberán ser capitalizados como parte del costo de adquisición de los activos y ser deducidos únicamente vía depreciación.

Sin embargo, cuando el término "intereses" sea aplicado a asignaciones o pagos hechos a poseedores de acciones preferidas y constituyan en realidad dividendos, o representen distribución de utilidades, dichos intereses no son deducibles.

¹⁷Órgano Legislativo, Ley de Impuestos sobre la Renta, (El Salvador, Tomo 313, Art.1, 2 y 29 inciso 10, 1991) p. 15.

Finalmente, Cuando se adquiriera un financiamiento y se utilicen esos fondos, para otorgar financiamientos totales o parciales, pactando un porcentaje de interés más bajo que el asumido en el financiamiento fuente de esos fondos, únicamente serán deducibles los intereses asumidos en el financiamiento fuente, hasta el monto del porcentaje de interés más bajo convenido en el o los financiamientos otorgados.

c) .CÓDIGO TRIBUTARIO

El presente código tiene como finalidad, los principios y normas jurídicas, aplicables a todos los tributos internos bajo la competencia de la administración tributaria, asimismo, su ámbito de aplicación es a las relaciones jurídicas tributarias que se originen de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de la las relaciones tributarias establecidas en las legislaciones aduaneras y municipales.

Por otra parte, Las personas naturales titulares de empresas cuya actividad sea la transferencia de bienes o la prestación de servicios, las personas jurídicas, uniones de personas, sociedades de hecho, las sucesiones y fideicomisos, que paguen o acrediten a sujetos o entidades domiciliados en el país, sumas en concepto de rendimiento de los capitales invertidos o de títulos valores, indemnizaciones, retiros o anticipos a cuenta de ganancias o dividendos, deberán retener en concepto de Impuesto sobre la Renta el diez por ciento (10%) de la suma pagada o acreditada.

De la misma manera, se exceptúa de esta retención los dividendos pagados o acreditados, siempre que quien distribuye estas utilidades haya pagado el impuesto correspondiente; así como las indemnizaciones laborales que no excedan el límite establecido en la Ley de Impuesto sobre la Renta.

Sin embargo, no se aplicará la retención cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como Casa de Corredores de Bolsa, fideicomiso de certificados fiduciarios de participación, fondo de titularización o inversión representado o administrado por medio de sociedad calificada por el organismo competente, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre.

Tampoco, se aplicará dicha retención cuando la Casa de Corredores de Bolsa, sociedad gestora o administradora de fondos de titularización o inversión, realicen gestiones de cobro de intereses, rendimientos o utilidades a favor de terceros, inversionistas o de los fondos de titularización o inversión¹⁸.

d) .LEY DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES Y A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

La presente ley establece un impuesto que se aplicará a la transferencia, importación, internación, exportación y al consumo de los bienes muebles corporales; prestación, importación, internación, exportación y el autoconsumo de servicios, de acuerdo con las normas que se establecen en la misma.

No obstante, se aplicará sin perjuicio de la imposición de otros impuestos que graven los mismos actos o hechos, tales como: la producción, distribución, transferencia, comercialización, importación e internación de determinados bienes y la prestación, importación e internación de ciertos servicios.

Por otra parte los bienes muebles corporales se comprenden como cualquier bien tangible que sea transportable de un lugar a otro por sí mismo o por una fuerza o energía externa.

¹⁸Órgano Legislativos, Código Tributario, (El Salvador, Tomo 349, Art. 159-B, 2000) p.84.

De la misma manera, los títulos valores y otros instrumentos financieros se consideran bienes muebles incorpóreos.

Por lo tanto, para efectos de lo dispuesto en esta ley, los mutuos dinerarios, créditos en dinero o cualquier forma de financiamiento se considera prestación de servicios.

Por otra parte, en el concepto de transferencia de dominio, como hecho generador del impuesto se entienden comprendidos, entre otros, los siguientes actos, convenciones o contratos que se refieran a bienes muebles corporales provenientes de: Transferencias efectuadas en pública subasta, adjudicaciones en pago o remate de bienes muebles corporales pertenecientes a contribuyentes del impuesto, Permutas, Daciones en pago, Cesión de títulos de dominio de bienes muebles corporales, Mutuos o préstamos de consumo en que una parte entrega a la otra, cosas fungibles con cargo a restituir otras tantas del mismo género y calidad.

Así mismo, los aportes de bienes muebles corporales propios del giro a sociedades u otras personas jurídicas, sociedades nulas, irregulares o de hecho y en general, a entidades o colectividades sin personalidad jurídica.

De la misma manera, comprenden las transferencias de bienes muebles corporales propias del giro con ocasión de la modificación, ampliación, transformación, fusión u otras formas de reorganización de sociedades; adjudicaciones y transferencias de bienes muebles corporales, efectuadas como consecuencia de disoluciones y liquidaciones o disminuciones de capital de sociedades u otras personas jurídicas, sociedades nulas, irregulares o de hecho y entes colectivos con o sin personalidad jurídica.

Por otra parte, no será objeto a gravamen la transferencia de bienes muebles corporales cuando:

- ✓ El adjudicatario fuere el mismo socio o accionista que lo aportó y dicho bien no se encontraba gravado con el impuesto que trata esta ley.
- ✓ Las transferencias de establecimientos o empresas mercantiles, respecto únicamente de los bienes muebles corporales del activo realizable incluidos en la operación.
- ✓ La constitución o transferencia onerosa del derecho de usufructo, uso o del derecho de explotar o de apropiarse de productos o bienes muebles por anticipación, extraídos de canteras, minas, lagos, bosques, plantaciones, almácigos y otros semejantes, Promesa de venta seguida de la transferencia de la posesión y en general.
- ✓ Toda forma de entrega onerosa de bienes que da a quien los recibe la libre facultad de disponer económicamente de ellos, como si fuere propietario
- ✓ Transferencias de bienes muebles corporales efectuadas por sujetos pasivos, cuyos bienes hayan sido adquiridos por éstos en pago de deudas¹⁹.

¹⁹Órgano Legislativo, Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de servicios, (El Salvador, Tomo 316, Art. 1, 2, 5 y 7, 1992) p. 3.

e) .LEY DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

La presente Ley tiene por objeto regular las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo; así como establecer su marco de supervisión²⁰.

Así mismo, establece la forma de constituir, operar de las sociedades titularizadoras de activos y requisitos que deben cumplir los accionistas miembros de la misma, así como también sus actuaciones prohibidas, las estructura de sus capital y fusión, además instituye la manera de constituir, operar y liquidar los fondos de titularización, los requisitos y facultades de los tenedores de valores.

También, regula los requisitos de los contratos de la titularización y de los títulos valores, asimismo, determina las acciones y competencias de la superintendencia de valores relacionado con los proceso para llevar a cabo la titularización de activos en EL Salvador.

Por último, dicha ley establece que los fondos de titularización están exentos de toda clase de impuesto y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un fondo de titularización para conformar un fondo de titularización, ya sean muebles o inmuebles, estará igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginales.

11. ACTIVOS SUCEPTIBLES A TITULARIZAR

La Ley de Titularización de Activos, establece que constituyen activos susceptibles de titularización aquellos con capacidad de generar flujos de fondos

²⁰Órgano Legislativo, Ley de Titularización de Activos, (El Salvador, 2007) p. 2.

periódicos predecibles, así como otros de naturaleza análoga que determine la superintendencia siempre y cuando cumpla las características contempladas por dichas disposición legal, es decir que podrían estructurarse proceso de Titularización de toda clase de derechos de créditos y cobros, presentes o futuros, con si garantía real, siempre que generen un flujo predecibles y periódicos de rentas.

Por lo tanto, según la Ley de Titularización de Activos (2007), constituyen activos susceptibles de titularización los siguientes: los que tiene capacidad de generar flujos de fondos periódicos y predecibles, derechos sobre flujos financieros futuros, otros derechos de naturaleza análoga determinados por la superintendencia, los cuales deben poseer en todo caso documentación uniforme y tener sustentados antecedentes de pagos según sea el caso, inmuebles siempre y cuando, el proceso de titularización sea desarrollar proyectos de construcción.

a) . CARACTERISTICAS DE LOS ACTIVOS A TITULARIZAR

Los Activos antes de ser incluidos en un proceso de titularización deben cumplir con ciertas características que son importantes para ser sujetos a dicho proceso²¹:

- ✓ Ser libres de cualquier clase de gravamen y cualquier limitación al derecho de dominio.

- ✓ No encontrarse sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias.

²¹Superintendencia de Valores, Norma para la determinación y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización, (El Salvador, 2010) P. 1

- ✓ Estar libre y solvente del pago de cualquier clase de impuesto, tasa o contribuciones especiales que en razón de los mismos deba de pagarse.
- ✓ Estar libre de cualquier proceso judicial conciliatorio, de mediación o arbitraje.
- ✓ Provenir de actos lícitos y no fraudulentos
- ✓ Estar asentados o inscritos a favor del originador en el libro o registro respectivo, según sea su naturaleza siempre y cuando de conformidad con la ley.
- ✓ Se requiera el cumplimiento de dicha formalidad.
- ✓ No poseer instrumentos presentados a favor de terceros, marginados sobre las inscripciones registrales que amparen dichos activos.
- ✓ En caso de activos garantizados con cauciones están deberán encontrarse debidamente inscritas a favor del originador en el registro correspondiente, si es que de conformidad con la ley fuere necesario cumplir con dicho requisito.
- ✓ Haberse otorgado o constituido según fuere el caso, de conformidad con las formalidades exigidas por la ley de la materia, según sea la naturaleza de los activos.
- ✓ Que pretendan ser objeto de titularización.

- ✓ Cuando corresponda, deberán estar bajo custodia de una entidad previamente autorizada por la Superintendencia para tal efecto.

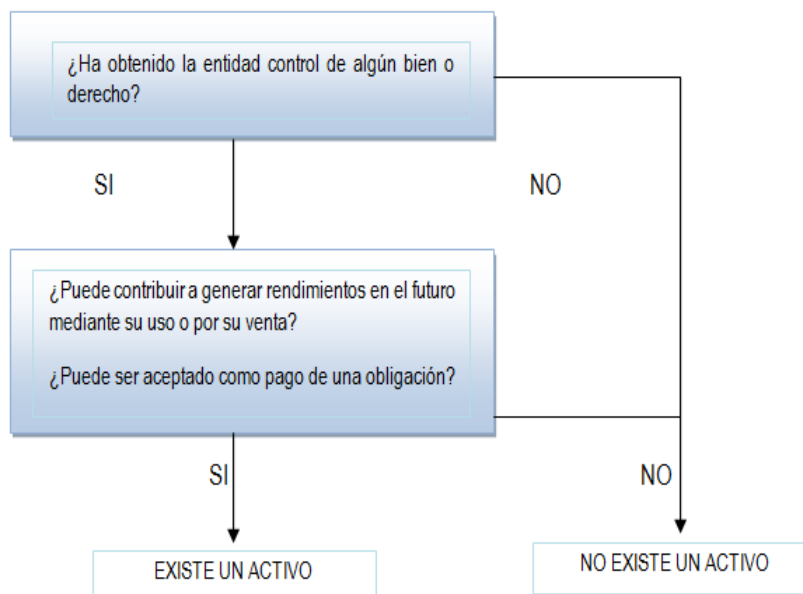
C. GENERALIDADES DE LOS ACTIVOS

1. DEFINICIÓN DE LOS ACTIVOS

Según Sánchez (2008), el Activo es un bien, derecho u otro recurso controlado económicamente por la empresa, resultante de sucesos pasados, de los que espera que la empresa o entidad obtenga beneficios o rendimientos económicos en el futuro, es decir que la entidad podrá disponer de los rendimientos que se generen, no siendo necesario poner un título de propiedad sobre tal recurso, basta simplemente con que se posea el control del mismo.

Por consiguiente, un requisito para catalogar un elemento como Activo es que sea resultante de sucesos pasados, es decir, haber sido incorporado al patrimonio como consecuencia de un acontecimiento o transacción.

Por otra parte, según Pombo (2010), manifiesta que cuando la capacidad de un elemento para prestar servicios ha sido utilizada en su utilidad y ni siquiera posee valor de cambio deja de ser un activo. Para comprender mejor la definición de un Activo la siguiente figura:



2. CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS

Según, Chaga Galvan (2006), la clasificación de los activos es la siguiente: **Primero, Activo circulante**; este grupo está formado por todos los bienes y derechos del negocio que están en rotación o en movimiento constante como principal característica la rápida conversión en dinero efectivo.

El orden en que deben aparecer las principales cuentas en el Activo circulante, en atención a su mayor y menor grado de disponibilidad es el siguiente: Caja, Bancos, Mercaderías, Clientes, Documentos por cobrar, Deudores diversos.

Por otra parte, el vencimiento de las cuentas por cobrar-clientes, documentos por cobrar o deudores monetarios por percibir y deudores diversos deben ser a un plazo no mayor de un año, para poderlas considerar como un activo corriente.

Segundo, Activo fijo, este grupo está formado por todos aquellos bienes y derechos propiedad de la empresa o entidad que tiene cierta permanencia o fijeza y se

han adquirido con el propósito de usarlos y no venderlos; naturalmente que cuando se encuentren en malas condiciones o no presten un servicio efectivo, si pueden venderse o cambiarse.

Los principales bienes y derechos que forman el activo fijo son: Terrenos, Edificios, Mobiliario y equipo de oficina, Equipo de cómputo electrónico, equipo de entrega o de reparto, Disposición en garantía, Acciones y valores.

Por consiguiente, las cuentas por cobrar-clientes, documentos por cobrar o deudores monetarios deben considerarse como un activo fijo cuando su vencimiento sea a un plazo mayor de un año o más, a partir de la fecha del balance.

Por último, Activo diferido o cargos diferidos; este grupo está formado por todos aquellos gastos pagados por anticipado, por lo que se tiene el derecho de recibir un servicio, ya sea en el ejercicio en curso o en ejercicios posteriores.

Por lo tanto, los gastos pagados por anticipado se consideran como un activo, porque nos dan el derecho de disfrutar de un servicio equivalente a la cantidad pagada anticipadamente.

CAPITULO II

DIAGNÓSTICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES DE LA ALCALDÍA DE SOYAPANGO.

A. METODOS Y TECNICAS DE INVESTIGACION

1. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

a). GENERALES

Proponer la Titularización de Activos como mecanismo financiero, para la Alcaldía Municipal de Soyapango cuya finalidad principal será solventar deudas a corto y mediano plazo y la diferencia se utilizaría para inversiones sociales que favorezcan a los habitantes del municipio.

b). ESPECIFICOS

- ✓ Determinar las necesidades de los habitantes del Municipio de Soyapango, tanto de proyectos de infraestructura como programas sociales.
- ✓ Conocer si los empleados de la Alcaldía Municipal de Soyapango, encargados de la administración de los ingresos tienen el conocimiento de cómo llevar a cabo un proceso de Titularización de Activos y los beneficios que traería al aplicarlo.
- ✓ Proponer un programa como mecanismo de asignación de flujos futuros para la recuperación de tributos municipales.

2. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

a). TIPO DE INVESTIGACION

Con el fin de obtener una herramienta que ayude a la recuperación de los Tributos Municipales a través de la Metodología de Titularización de Activos se realizó una investigación bajo el enfoque cualitativo y descriptivo, el cual inicialmente se observaron y se analizaron los aspectos generales del problema para llegar a la formulación del programa para la recuperación de los Tributos Municipales.

b). TIPO DE ESTUDIO

En la investigación, el estudio aplicado fue de una manera analítica, descriptiva, la cual consistió en describir la Metodología de la titularización de Activos y las ventajas al realizar un proceso de éstos. Asimismo, se describió a los sujetos que intervienen para llevar a cabo la titularización en la Alcaldía Municipal de Soyapango.

3. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS A UTILIZAR EN LA INVESTIGACIÓN

a). TECNICAS.

Las técnicas que se utilizaron en la investigación de campo fue la encuesta, que consistió en obtener información que indica, que espera el contribuyente por el pago de sus impuestos y tasas Municipales, asimismo, para caso de los empleados de la Alcaldía Municipal de Soyapango conocimientos generales sobre la Titularización de Activos.

Así mismo, se utilizó la entrevista dirigida a las jefaturas de las unidades de: Registro Tributario, Contabilidad, Cuentas Corrientes y Tesorería de la Alcaldía Municipal de Soyapango, en la cual se plantearon interrogantes relacionadas al problema, con el fin de obtener la información necesaria para sustentar la temática investigada. Para realizar dichas entrevistas se utilizó libreta de apuntes y entrevista oral utilizando preguntas previamente elaboradas.

Por último, fue la técnica documental: recolección bibliográfica, la cual se utilizó una recopilación, selección y análisis de la teoría existente en páginas web, libros, revistas y periódicos

b). INSTRUMENTOS.

Los instrumentos que se utilizaron en la investigación fueron los cuestionarios; herramienta fundamental para la recolección de la información, en el cual se efectúa con preguntas cerradas, dirigidas a los contribuyentes del Municipio de Soyapango Departamento de San Salvador y empleados de dicha alcaldía, con el fin de obtener toda la información necesaria.

c). UNIVERSO Y MUESTRA.

El Universo se constituyó por un total de 61,000 contribuyentes según base de datos obtenidos de la Alcaldía Municipal de Soyapango, llamase estos sujetos pasivos respecto al cual se verifica el hecho generador de la obligación Tributaria.

De la misma manera, para el cálculo de la muestra se utilizó la fórmula estadística para poblaciones finitas menores de 100,000 sujetos, determinándose de esa forma una muestra de 266 contribuyentes, a los cuales se les presentó la encuesta respectiva.

Por otra parte, la población sujeto de estudio de la Alcaldía Municipal de Soyapango fueron las Áreas siguientes: Cuentas Corrientes, Registro Tributario, Contabilidad y Tesorería. El Universo se constituyó por un total de 78 empleados de la Municipalidad, del cual se tomó una muestra de 61 empleados a los cuales se les presentó la encuesta respectiva.

Finalmente, se llevo a cabo 4 entrevistas a los funcionarios de las áreas mencionadas en el párrafo anterior.

B. TABULACION Y ANALISIS DE DATOS.

1. TABULACION, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.

a). TABULACIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS DE LOS CONTRIBUYENTES.

Pregunta 1.

En su opinión, ¿cuál es el principal problema que enfrenta actualmente el municipio de Soyapango?

	Recuento	% del N de la columna
Delincuencia	232	86.9%
Estado de las calles	18	6.7%
Deficiencia en la recolección de basura	12	4.5%
Desempleo	5	1.9%
Total	267	100.0%



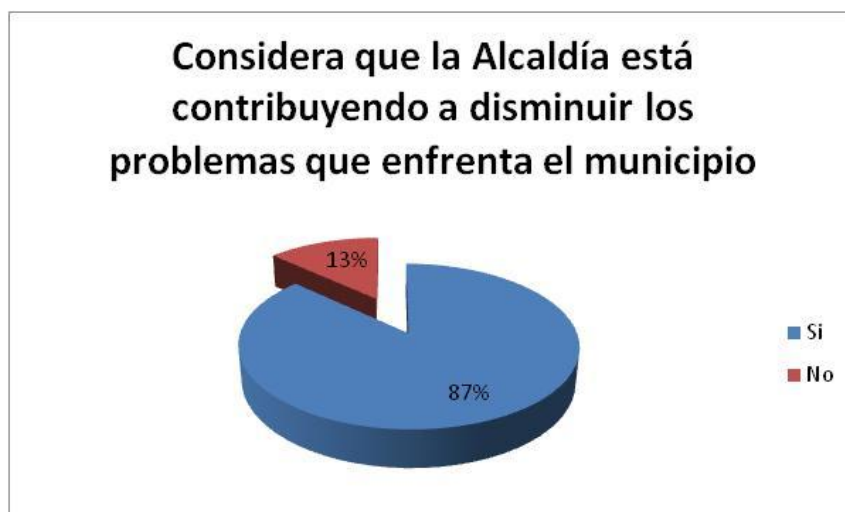
Objetivo: Conocer cuál es el principal problema que enfrenta actualmente el municipio de Soyapango.

Análisis e Interpretación: De acuerdo a los datos proporcionados por los contribuyentes se observa que los problemas que afectan al municipio son la delincuencia con un 86.9%, el estado de las calles con un 6.7%, la deficiencia en la recolección de basura con un 4.5% y el desempleo con un 1.9%. Se puede determinar que la delincuencia es el mayor problema que la Alcaldía debería de solucionar para encontrar la satisfacción de toda la comuna.

Pregunta 2.

¿Considera usted que la Alcaldía está contribuyendo a disminuir los problemas que enfrenta el Municipio en la actualidad?

	Recuento	% del N de la columna
Si	233	86.9%
No	34	13.1%
Total	267	100.0%



Objetivo: Determinar si la Alcaldía contribuye a disminuir los problemas del municipio.

Análisis e Interpretación: Con base a los datos proporcionados por los contribuyentes se puede observar que un 86.9% considera que la Alcaldía está contribuyendo a disminuir los problemas del municipio mientras que un 13.10% considera que no está contribuyendo. Esto indica que la mayoría de los contribuyentes de el municipio de Soyapango considera que la Alcaldía Contribuye a mejorar los problemas de dicho municipio.

Pregunta 3.

¿Podría mencionar el principal logro de la Alcaldía municipal de Soyapango en el último período de gestión?

	Recuento	% del N de la columna
Mejoras en recolección de basura	219	81.7%
Mejoras en las calles del Municipio	27	10.1%
Disminución de la delincuencia	9	3.4%
Creación de fuentes de trabajo	7	2.6%
Ejecución de obras de infraestructura	5	2.2%
Total	267	100.0%



Objetivo: Conocer el principal logro de la Alcaldía Municipal de Soyapango en el último periodo.

Análisis e Interpretación: De los resultados obtenidos por los contribuyentes se observan diferentes logros que la alcaldía ha tenido; uno es el de mejoras en la recolección de basura con un 81.7%, otro es el de mejoras en las calles del municipio con un 10.1%, también la disminución de la delincuencia con un 3.4%, además de la creación de fuentes de trabajo con un 2.6% y por último la ejecución de obras d infraestructura con un 2.2%. Se puede determinar que el principal logro que la Alcaldía ha tenido es el que ha mejorado en gran manera en la recolección de la basura.

Pregunta 4.

En su opinión, ¿qué tanto cree usted que la Alcaldía municipal de Soyapango ha escuchado las demandas de la población en el último período de gestión?

	Recuento	% del N de la columna
Mucho	135	50.4%
Poco	120	44.8%
Nada	12	4.9%
Total	267	100.0%



Objetivo: Evaluar que tanto ha escuchado la Alcaldía Municipal de Soyapango las demandas de la comuna.

Análisis e Interpretación: De los resultados obtenidos se tiene que la Alcaldía municipal de Soyapango ha escuchado mucho a la comuna con un 50.4%, ha escuchado poco a la comuna con un 44.8% y no ha escuchado nada con un 4.9%. Se determina que la mayoría de los contribuyentes creen que la Alcaldía ha escuchado parcialmente las demandas que la población ha tenido en este último periodo.

Pregunta 5.

¿Cancela usted sus impuestos municipales al día?

	Recuento	% del N de la columna
Si	115	43.3%
No	152	56.7%
Total	267	100.0%



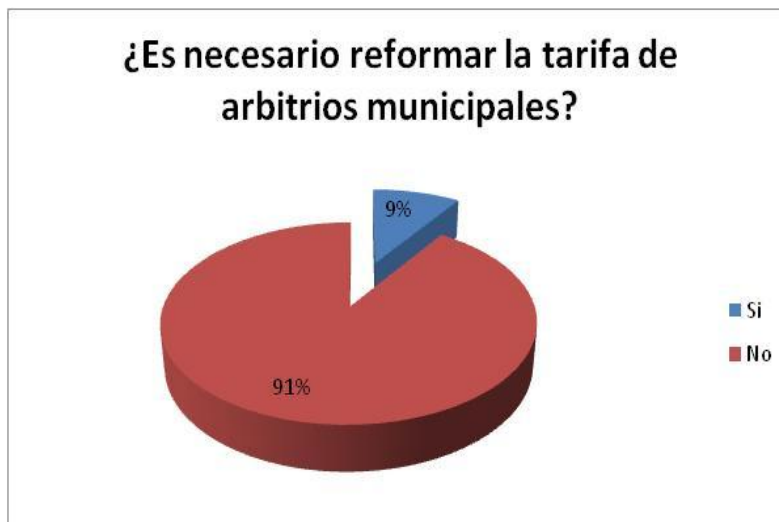
Objetivo: Determinar cuánto es el porcentaje de los contribuyentes que pagan sus impuestos al día.

Análisis e Interpretación: En base a los resultados obtenidos se determina que un 56.7% de los contribuyentes no cancela sus impuestos mientras que un 43.3% de los contribuyentes si cancela sus impuestos municipales al día. Es mayor el porcentaje de los contribuyentes que no cancelan sus impuestos.

Pregunta 6.

¿Cree usted que es necesario reformar la Tarifa de Arbitrios Municipales de la Alcaldía de Soyapango?

	Recuento	% del N de la columna
Si	25	9.3%
No	242	90.7%
Total	267	100.0%



Objetivo: Analizar si es necesario reformar la tarifa de arbitrios municipales de la Alcaldía de Soyapango.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados, un 90.7% considera que no es necesario reformar la tarifa de arbitrios municipales y solamente un 9.3% considera que si es necesario la reforma de dichas tarifas. Se observa que casi todos los contribuyentes no consideran necesario reformas en las tarifas.

Pregunta 7.

Si su respuesta es negativa explique:

	Recuento	% del N de la columna
Situación económica actual	177	72.8%
Desempleo	30	12.3%
Falta de credibilidad en el Gobierno local	18	7.4%
Desinterés en el pago	17	7.4%
Total	242	100.0%



Objetivo: Determinar las razones por las cuales los contribuyentes no desean una reforma en la tarifa de Arbitrios municipales.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados, un 78.2% por la situación económica actual, un 12.3% por el desempleo, un 7.4% la falta de credibilidad en el gobierno local y un 7.4% por el desinterés de pago. Se determina que la mayoría de las personas encuestadas no aceptan un cambio en las tarifas Municipales debido a la situación económica actual que están viviendo.

Pregunta 8.

¿Considera usted justa la cantidad a cancelar por impuestos municipales?

	Recuento	% del N de la columna
Si	158	59.0%
No	109	41.0%
Total	267	100.0%



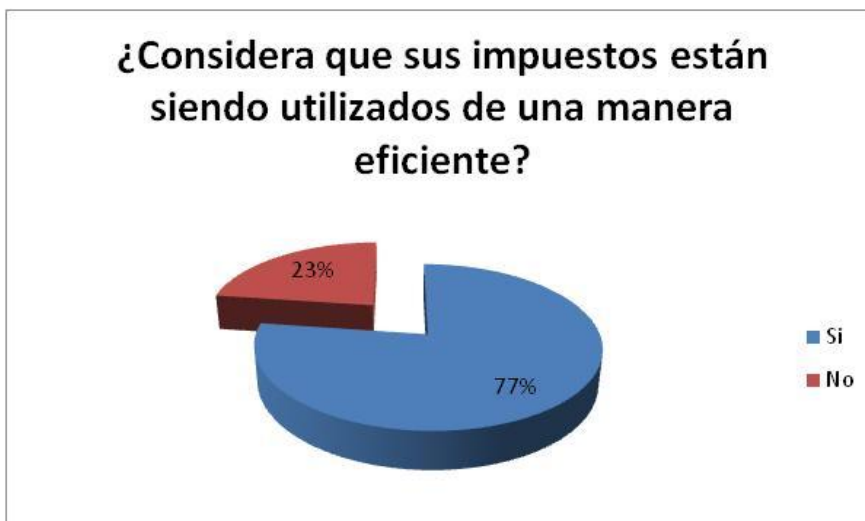
Objetivo: Evaluar si para los contribuyentes es justa la cantidad que pagan de im puestos municipales.

Análisis e Interpretación: El 59% de los encuestados considera que es justa la cantidad de impuestos que paga y un 41% considera que la cantidad que pagan es injusta. Se observa que las tarifas de impuestos establecidas para los contribuyentes del municipio de Soyapango son aceptadas por la mayoría.

Pregunta 9.

¿Considera usted que sus impuestos están siendo utilizados de una manera eficiente para resolver los problemas del Municipio?

	Recuento	% del N de la columna
Si	207	77.2%
No	60	22.8%
Total	267	100.0%



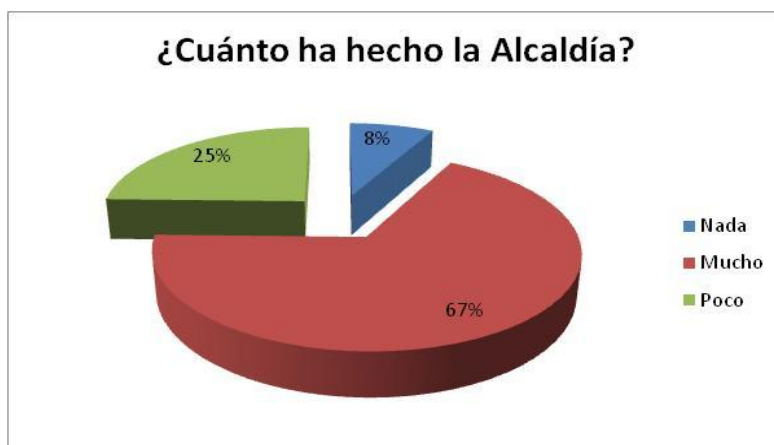
Objetivo: Evaluar si los impuestos están siendo utilizados de la manera más eficiente para la solución de los problemas.

Análisis e Interpretación: De acuerdo con los datos proporcionados por los contribuyentes se observa que un 77.2% consideran que si son bien utilizados y solo un 22.8% considera que no. Dichos resultados demuestran que los impuestos están siendo bien utilizados para resolver los problemas que hay dentro del municipio de Soyapango.

Pregunta 10.

¿Cuánto cree Ud. que ha hecho la Alcaldía municipal de Soyapango durante el presente periodo para resolver los principales problemas del municipio?

	Recuento	% del N de la columna
Nada	21	7.8%
Mucho	181	67.5%
Poco	65	24.6%
Total	267	100.0%



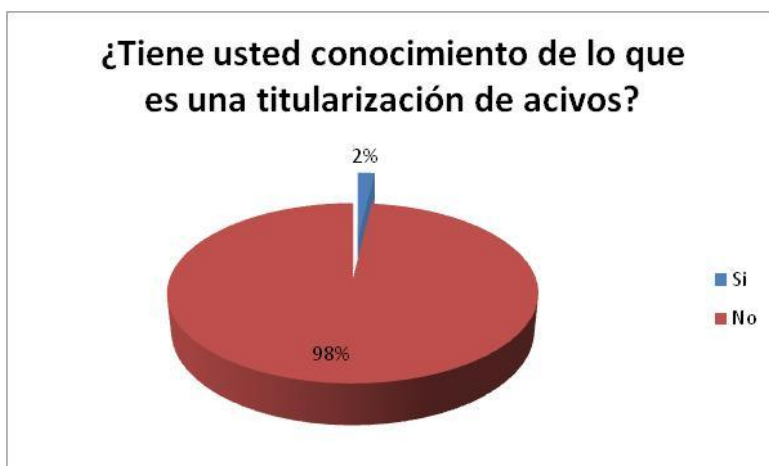
Objetivo: Determinar si para los contribuyentes la Alcaldía municipal ha dado solución a las principales necesidades de la comuna.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados, un 67.5% considera que la Alcaldía ha hecho mucho, un 24.6% considera que ha hecho poco y solo un 7.8% considera que no ha hecho nada. Se determina que la mayoría de los encuestados considera que la Alcaldía municipal de Soyapango ha hecho mucho para resolver los principales problemas del municipio.

Pregunta 11.

¿Tiene usted conocimiento de lo que es una titularización de activos?

	Recuento	% del N de la columna
Si	5	1.9%
No	262	98.1%
Total	267	100.0%



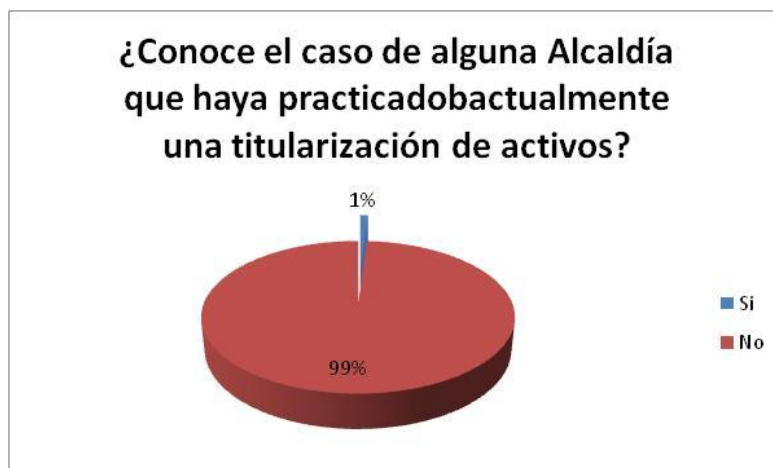
Objetivo: Verificar si los contribuyentes conocen el significado de Titularización de Activos.

Análisis e Interpretación: De los resultados obtenidos se observa que un 98.1% no tiene conocimiento y solo un 1.9% si tiene conocimiento. Esto indica que la Titularización de Activos es una herramienta desconocida por los contribuyentes de la Alcaldía Municipal de Soyapango.

Pregunta 12.

¿Conoce el caso de alguna Alcaldía que haya practicado actualmente una titularización de activos?

	Recuento	% del N de la columna
Si	1	1.0%
No	266	99.0%
Total	267	100.0%



Objetivo: Conocer cuantas personas saben si se ha realizado una titularización de activos en El Salvador.

Análisis e Interpretación: Del total de los contribuyentes encuestados un 99% desconoce de algún caso de Titularización de Activos en El Salvador y solo 1% tiene conocimiento. Se observa que la mayoría de los encuestados desconoce de este tipo de tema.

Pregunta 13.

¿Qué proyectos le gustaría que ejecutara la Alcaldía de Soyapango mediante la recaudación de Tributos Municipales a través de la Titularización de Activos?

	Recuento	% del N de la columna
Disminución de la delincuencia	113	42.2%
Reparación de calles	70	27.2%
Recolección de Basura	57	24.6%
Mejora de los espacios públicos	18	4.0%
Otras obras de infraestructura	9	2.0%
Total	267	100.0%



Objetivo: Identificar cuáles serían los proyectos a realizar que los contribuyentes prefieren.

Análisis e Interpretación: Dentro de los proyectos de preferencia a realizar en el municipio son los siguientes: Disminución de la delincuencia con un 42.2%, reparación de calles con un 27.2%, recolección de basura con un 24.6%, mejora de los espacios públicos con un 4.0% y otras obras de infraestructura con un 2.0%. En base a los resultados se determina que el proyecto preferido por los contribuyentes del Municipio son: la disminución de la delincuencia, reparación de calles y recolección de basura.

Pregunta 14.

¿Estaría dispuesto a pagar más por sus impuestos municipales a cambio de ver mejoras en el municipio de Soyapango?

	Recuento	% del N de la columna
Si	151	56.3%
No	116	43.7%
Total	267	100.0%



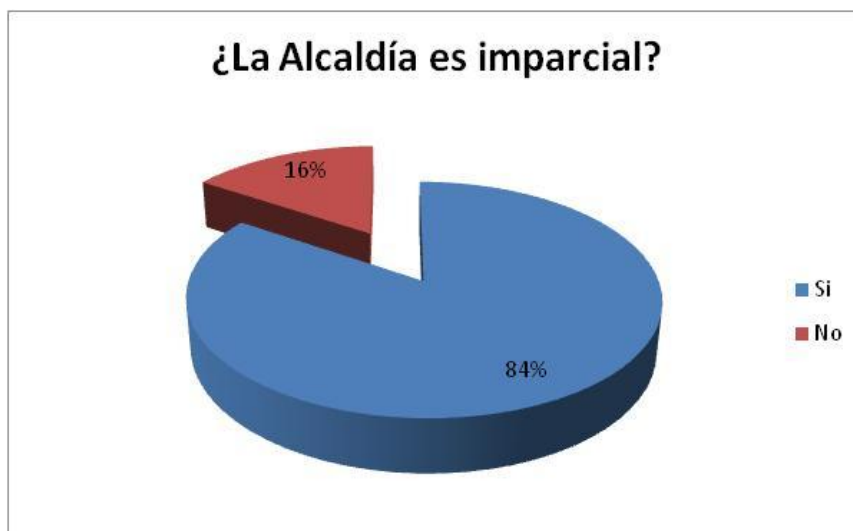
Objetivo: Evaluar si los contribuyentes estarían dispuestos a pagar más impuestos a cambio de obtener mejoras en el municipio.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados opina que un 56.3% estaría dispuesto a pagar más impuestos mientras que un 43.7% no estaría dispuesto. El dato reflejado es muy interesante ya que más de la mitad de los contribuyentes estarían dispuestos a pagar más impuestos para obtener mayores beneficios.

Pregunta 15.

¿Cree usted que la Alcaldía de Soyapango es imparcial en la ejecución de obras sociales independientemente del color político de la comunidad?

	Recuento	% del N de la columna
Si	226	84.3%
No	41	15.7%
Total	267	100.0%



Objetivo: Mostrar la opinión que tiene los contribuyentes acerca de imparcialidad política de la Alcaldía municipal de Soyapango.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados, un 84.3 % considera que la Alcaldía es imparcial y solo un 15.7% considera que no. Casi toda la población considera que la Alcaldía Municipal de Soyapango es imparcial al momento de realizar las obras sociales.

PREGUNTAS ABIERTAS

Pregunta 16.

¿Qué nuevos servicios usted propondría a la Alcaldía de Soyapango que implementara?

Objetivo: Identificar cuáles son los nuevos servicios que los contribuyentes proponen para su implementación.

Análisis e Interpretación: En base a los resultados se observa que hay varios servicios en los cuales los contribuyentes muestran mayor interés para que estos sean realizados en el municipio. El servicio de mayor preferencia es la creación de parques y mantenimiento de los mismos, además, otro servicio que solicita la comuna es el bacheo de calles. Se pudieron identificar otros tipos de servicio pero la preferencia es mínima.

Pregunta 17.

¿Su comunidad ha recibido algún tipo de ayuda de parte de la Alcaldía de Soyapango y si no que le gustaría que realizaran de proyectos en su comunidad?

Objetivo: Conocer si las comunidades han recibido algún tipo de ayuda de parte de la Alcaldía.

Análisis e Interpretación: Los resultados reflejan que la Alcaldía si ha ayudado a algunas comunidades en la reparación de calles pero cabe mencionar que otras comunidades no han recibido ningún tipo de ayuda.

Pregunta 18.

Mencione si conoce de algún proyecto en su comunidad que no haya sido terminado.

Objetivo: Determinar si la Alcaldía ha dejado algún proyecto incompleto en el municipio de Soyapango.

Análisis e Interpretación: En base a los resultados se puede determinar si han concluido los proyectos que han realizado. Unos cuantos contribuyentes manifestaron que no se han finalizado proyectos como la reparación de calles.

b). TABULACIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS A LOS EMPLEADOS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO.

Pregunta 1.

¿En qué Departamento labora Actualmente?

	Recuento	% del N de la columna
Departamento de Cuentas Corrientes	23	38.7%
Departamento de Registro Tributario	21	33.9%
Departamento de Tesorería	7	11.3%
Departamento de Contabilidad	10	16.1%
Total	61	100.0%



Objetivo: Identificar Cuáles son los departamentos en los cuales laboran los empleados encuestados.

Análisis e Interpretación: Los resultados reflejan que el 38.7% de los encuestados pertenecen al departamento de cuentas corrientes, el 33.9% pertenece al departamento de registro tributario, un 16.1% al departamento de contabilidad y un 11.3% pertenecen al departamento de tesorería. Se determina que la mayoría de los empleados que participaron son del departamento de cuentas corrientes.

Pregunta 2.

¿Cuánto tiempo tiene de laborar para la alcaldía de Soyapango?

		¿Cuánto tiempo tiene de laborar para la alcaldía de Soyapango?									
		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Menos de 1año	1	4,2%	4	19,0%	1	14,3%	2	20,0%	8	12,9%	
1 a 3 años	8	33,3%	3	14,3%	0	,0%	1	10,0%	12	19,4%	
3 a 5 años	3	16,7%	0	,0%	1	14,3%	1	10,0%	5	9,7%	
5 años a más	11	45,8%	14	66,7%	5	71,4%	6	60,0%	36	58,1%	
			0	,0%	0	,0%	0	,0%			
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	62	100,0%	



Objetivo: Determinar el tiempo que cada uno de los empleados encuestados tiene de laborar para la Alcaldía.

Análisis e Interpretación: De los datos obtenidos el 58.1% tiene más de 5 años de trabajar, un 19.4% tiene entre 1 a 3 años, un 12.9% tiene menos de un año y un 9.7% tiene de 3 a 5 años. Se determina que los empleados que tiene más tiempo de laborar para la Alcaldía municipal de Soyapango son los de 5 años en adelante.

Pregunta 3.

¿Conoce usted acerca de la titularización de activos?

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna
Si	7	33.4%	8	38.1%	2	28.6%	2	20%	19	30.6%
No	16	66.6%	12	57.1%	5	71.4%	5	50%	38	61.3%
NS/NR	0	0%	1	4.8%	0%	0%	3	30.0%	4	8.1%
Total	23	100%	21	100%	7	100%	10	100%	61	100%



Objetivo: identificar si los empleados conocen que significa una titularización de activos.

Análisis e Interpretación: De todos los departamentos el 61.3% opinaron que si conocen acerca de la titularización de activos, un 30.6% dijo que no conoce y solo el 8.1% no respondió. Al observar los resultados se constato que la mayoría de los empleados de la Alcaldía tienen conocimiento del significado de Titularización de activos.

Pregunta 4.

¿Estaría de acuerdo en que la Alcaldía Municipal de Soyapango realizara una Titularización de activos?

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Si	13	54,2%	8	38,1%	3	42,9%	3	30,0%	27	43,5%
No	9	37,5%	10	47,6%	1	14,3%	2	20,0%	22	35,5%
NS/NR	1	8,3%	3	14,3%	3	42,9%	5	50,0%	12	21,0%
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



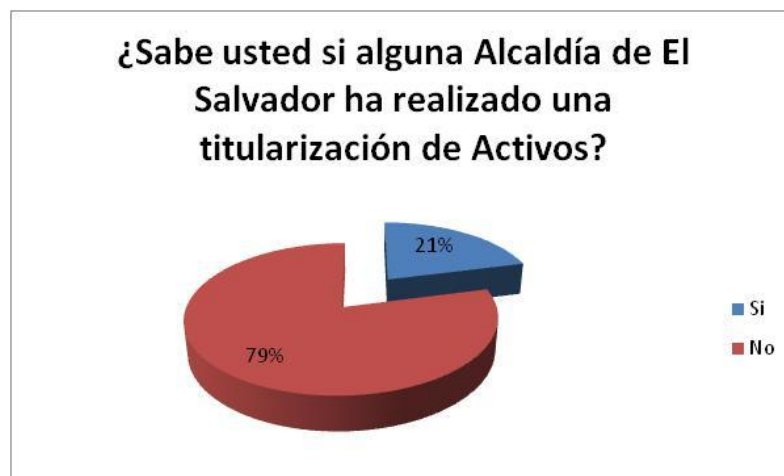
Objetivo: Establecer si los empleados de la Alcaldía estarían de acuerdo a que se realiza una titularización de activos.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados un 43.5% indico que si estaría de acuerdo que se realizara la titularización d activos, un 35.5% índico que no estaría de acuerdo y solo un 21% no respondió o no sabe. Aproximadamente, cerca de la mitad de los participantes acepta que se realice una titularización de activos en la Alcaldía para la mejora del municipio.

Pregunta 5.

¿Sabe usted si alguna Alcaldía de El Salvador ha realizado una Titularización de Activos?

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Si		5	20,8%	6	28,6%	0	,0%	2	20,0%	13	21,0%
No		18	79,2%	15	71,4%	7	100,0%	8	80,0%	48	79,0%
Total		23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Determinar si las personas que laboran en la Alcaldía tienen conocimiento que se haya realizado una Titularización de activos en El Salvador.

Análisis e Interpretación: Del total de los departamentos encuestados un 79% indica que no sabe si se ha realizado una titularización de activos en El Salvador y solo un 21% indica que si sabe. Analizando los resultados se observa que la titularización de activos realizados por otra alcaldía no ha sido del conocimiento de la mayoría de los empleados de la Alcaldía de Soyapango.

Pregunta 6.

Si su respuesta anterior es Sí mencione el nombre de la Alcaldía.

		Alcaldías que han realizado titularización de activos							
		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
	San Salvador	5	100,0%	4	66,7%	2	100,0%	11	73,0%
	Antiguo Cuscatlán	0	,0%	2	50,0%	1	50,0%	2	27,0%
	Total	5	100,0%	6	100,0%	2	100,0%	13	100,0%



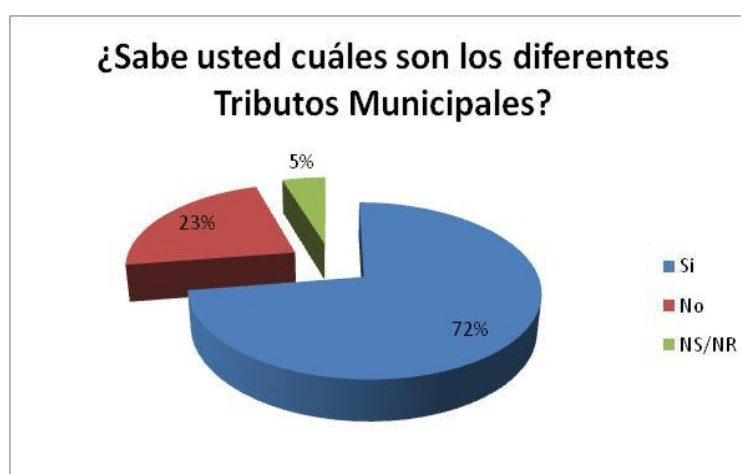
Objetivo: Conocer en cuales Alcaldías se han realizado Titularización de Activos.

Análisis e Interpretación: Del total de personas que respondieron que si habían escuchado si se había realizado una Titularización de Activos un 73.0% dijo que se había realizado en la Alcaldía de San Salvador y un 27.0% opino que había sido en la Alcaldía de Antiguo Cuscatlán.

Pregunta 7.

¿Sabe usted cuales son los diferentes Tributos Municipales?

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Si		15	62,5%	20	95,2%	4	57,1%	6	60,0%	45	72,6%
No		7	33,3%	1	4,8%	3	42,9%	2	20,0%	13	22,6%
NS/NR		1	4,2%	0	,0%	0	,0%	2	20,0%	3	4,8%
Total		23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Identificar si las personas tienen conocimiento alguno de los tributos municipales.

Análisis e Interpretación: De acuerdo a los resultados un 72.6% indico que si sabe cuáles son los tributos municipales, un 22.6% indico que no sabe y solo un 4.8% no respondió. Cabe mencionar que la mayoría de los encuestados si sabe cuáles son los diferentes tributos municipales.

Pregunta 8.

¿Para usted cuales son los diferentes Tributos Municipales en una Alcaldía?

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Las tres anteriores		17	75,0%	20	95,2%	2	28,6%	8	80,0%	47	77,4%
Impuestos		2	8,3%	1	4,8%	3	42,9%	1	10,0%	7	11,3%
Tasas		3	12,5%	0	,0%	1	14,3%	0	,0%	4	6,5%
NS/NR		1	4,2%	0	,0%	1	14,3%	0	,0%	2	3,2%
Contribuciones especiales		0	,0%	0	,0%	0	,0%	1	10,0%	1	1,6%
Total		23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Determinar cuáles son los diferentes tributos municipales.

Análisis e Interpretación: Del total de los empleados encuestados un 77.4% indico que eran las tres anteriores, un 11.3 indico que eran los impuestos, un 6.5% dijo que eran las tasas, un 3.2% indico que no sabe y solo un 1.6% indico que eran las contribuciones especiales. De lo anterior se determina que casi la mayoría de los empleados indica que los tributos municipales son las tasas, los impuestos y las contribuciones especiales.

Pregunta 9.

¿Sabe usted a cuánto asciende la Mora Tributaria de Alcaldía de Soyapango?

	¿Sabe usted a cuánto asciende la Mora Tributaria de Alcaldía de Soyapango?									
	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Si	7	29,2%	0	,0%	0	,0%	2	20,0%	9	14,5%
No	12	54,2%	21	100,0%	7	100,0%	7	70,0%	47	77,4%
NS/NR	4	16,7%	0	,0%	0	,0%	1	10,0%	5	8,1%
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Determinar cuánto es el monto de la mora tributaria de la Alcaldía de Soyapango.

Análisis e Interpretación: Según los resultados obtenidos un 77.4% no sabe a cuánto asciende la mora tributaria de la Alcaldía, un 14.5% indicó que si sabe y solo un 8.1% no respondió. Estos resultados reflejan que en su mayoría los empleados desconocen a cuánto asciende la mora tributaria en la Alcaldía de Soyapango.

Pregunta 10.

¿Por qué cree usted que existe mora en el pago de impuesto en la Alcaldía de Soyapango?

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
		Por la cultura de no pago	13	58,3%	12	57,1%	1	14,3%	4	40,0%	30
Por la crisis económica	8	33,3%	11	52,4%	5	71,4%	5	50,0%	29	46,8%	
Por desempleo	2	8,3%	7	33,3%	1	14,3%	1	10,0%	11	17,7%	
Aspectos políticos	3	12,5%	6	28,6%	0	,0%	0	,0%	9	14,5%	
NS/NR	2	8,3%	1	4,8%	0	,0%	2	20,0%	5	8,1%	
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%	



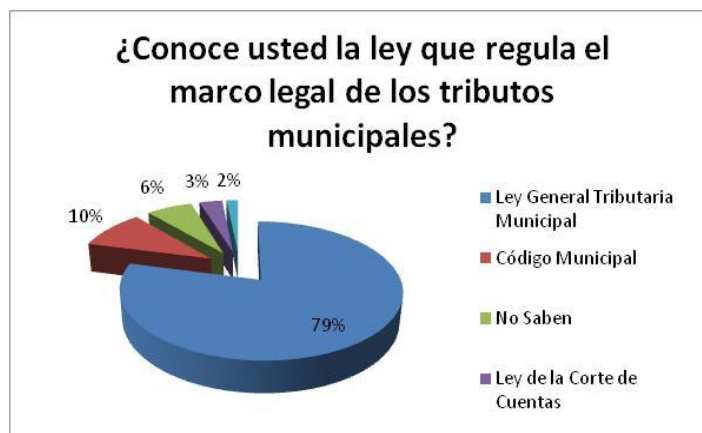
Objetivo: Identificar los diferentes motivos por los cuales existe la mora en el pago de impuesto.

Análisis e Interpretación: Del total de los empleados encuestados un 50.0% indico que es por cultura de no pagar, un 46.8% indico que es por la crisis económica, un 17.7% indico que es por desempleo, un 14.5% dijo que era por aspecto político y solo un 8.1% no respondió o no sabe. Se determina que el principal motivo por el cual se cree que existe mora en el pago de impuestos es por la cultura de no pagar.

Pregunta 11.

¿Conoce usted la ley que regula el marco legal de los tributos municipales? (marque solo una respuesta).

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna
Ley General Tributaria Municipal	17	75.0%	19	90.5%	4	57.1%	8	80.0%	48	79.0%
Código Municipal	3	12.5%	2	9.5%	1	14.3%	0	0%	6	9.7%
No Saben	3	12.5%	0	0%	1	14.3%	0	0%	4	6.5%
Ley de la Corte de Cuenta	0	0%	0	0%	1	14.3%	1	10%	2	3.2%
Ley de la Carrera Administrativa	0	0%	0	0%	0	0%	1	10%	1	1.6%
Total	23	100%	21	100%	7	100%	10	100%	61	100%



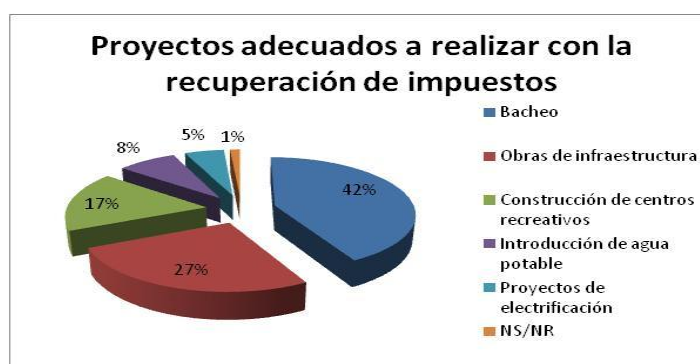
Objetivo: Conocer cuál es la ley que regula el marco legal de los tributos municipales.

Análisis e Interpretación: El 79% de los encuestados indica que la ley que regula el marco legal de los tributos municipales es la ley general tributaria municipal, un 9.7% indica que es el código municipal, un 6.5% no sabe, un 3.2% indica que es la ley de corte de cuentas y solo un 1.6% indica que es la ley de la carrera administrativa municipal. De acuerdo a estos datos se observa la mayoría de los encuestados indica que la ley general tributaria municipal es la que regula el marco legal de los tributos municipales.

Pregunta 12.

¿Qué proyectos de inversión social considera usted que serian los más apropiados a realizar en el municipio de Soyapango con la recuperación de impuestos: (marque solo una respuesta).

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Bacheo	9	37,5%	12	57,1%	2	28,6%	9	90,0%	32	51,6%
Obras de infraestructura	7	29,2%	8	38,1%	2	28,6%	3	30,0%	20	32,3%
Construcción de centros recreativos	8	37,5%	2	9,5%	1	14,3%	1	10,0%	12	21,0%
Introducción de agua potable	3	12,5%	1	4,8%	2	28,6%	0	,0%	6	9,7%
Proyectos de electrificación	3	12,5%	1	4,8%	0	,0%	0	,0%	4	6,5%
NS/NR	1	4,2%	0	,0%	0	,0%	0	,0%	1	1,6%
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Analizar cuál sería el principal proyecto de inversión social.

Análisis e Interpretación: Del total de los empleados encuestados un 51.6% indica que el proyecto más apropiado a realizar en el municipio de Soyapango es el Bacheo, un 32.3% indica que sería las obras de infraestructura, un 21.0% indica que sería la construcción de centros recreativos, un 9.7% dijo que sería la introducción de agua potable, un 6.5% dijo que serían proyectos de electrificación y solo un 1.6% no respondió. Según los encuestados el proyecto que más beneficiaría al municipio de Soyapango sería el Bacheo y obras de infraestructura.

Pregunta 13.

¿Cree usted que realizar una titularización de activos traería beneficios para el municipio de Soyapango?

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna
Si	11	45.8%	4	19%	3	42.9%	2	20%	20	32.3%
No	0	0%	5	23.8%	0	0%	0	0%	5	8.1%
N/S	12	54.2%	12	57.1%	4	57.1%	8	80%	36	59.7%
Total	23	100%	21	100%	7	100%	10	100%	61	100%



Objetivo: Evaluar si los empleados de la Alcaldía de Soyapango consideran viable realizar una Titularización de Activos en dicha Alcaldía.

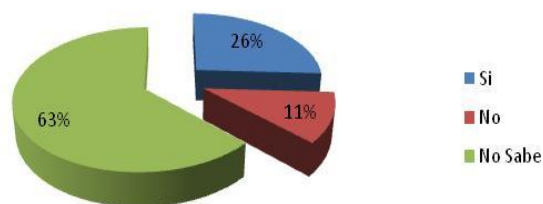
Análisis e Interpretación: del total de los empleados encuestados un 59.7% no sabe si realizar una Titularización de Activos en la Alcaldía de Soyapango traería beneficios, un 32.3% indica que si traería beneficios y solo un 8.1% indico que no traería beneficios. De acuerdo a los datos se determina que los empleados de la Alcaldía municipal de Soyapango no saben si la Titularización de Activos traería beneficios o no a la Alcaldía.

Pregunta 14.

¿Considera usted que la Titularización de Activos es un medio eficaz para poder recuperar la mora tributaria?

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna	Recuento	% del N de la Columna
Si	9	37.5%	2	9.5%	3	42.9%	2	20%	16	25.8%
No	0	0%	7	33.3%	0	0%	0	0%	7	11.3%
No Saben	14	62.5%	12	57.1%	4	57.1%	8	80%	38	62.9%
Total	23	100%	21	100%	7	100%	10	100%	61	100%

¿Considera que la titularización es un medio eficaz para recuperar la mora tributaria?



Objetivo: Determinar si la Titularización de Activos es una herramienta eficaz para recuperar la mora tributaria.

Análisis e Interpretación: Del total de los encuestados un 62.9% no sabe si la Titularización de Activos es un medio eficaz para recuperar la mora tributaria, un 25.8% considera que si es un medio eficaz y solo un 11.3% dijo que no sería un medio eficaz. Se observa que los empleados de la Alcaldía Municipal de Soyapango no saben si la titularización de activos sería un medio eficaz para poder recuperar la mora tributaria.

Pregunta 15.

¿Conoce usted el nombre de alguna Institución que se dedique a la Titularización de Activos en El Salvador?

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
Si		1	4,2%	1	4,8%	0	,0%	0	,0%	2	3,2%
No		6	25,0%	10	47,6%	4	57,1%	4	40,0%	24	38,7%
No Sabe		16	70,8%	10	47,6%	3	42,9%	6	60,0%	35	58,1%
Total		23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



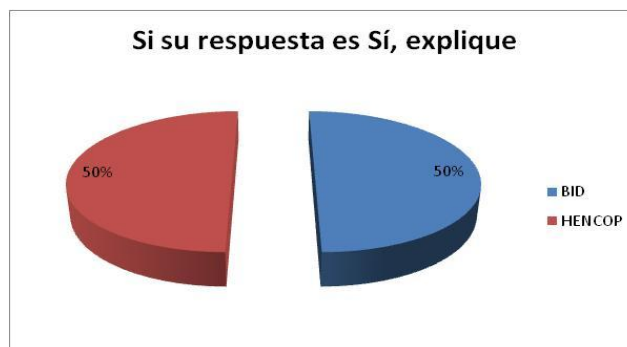
Objetivo: Identificar el nombre de alguna institución encargada de realizar Titularizaciones de Activos.

Análisis e Interpretación: Del total de los empleados encuestados un 58.1% no sabe si existe alguna empresa en realizar la Titularización de Activos, un 38.7% indica que no conoce y solo un 3.2% si conoce alguna compañía en llevar a cabo dicho proceso. De acuerdo a lo anterior se determina que más de la mitad de los encuestados no sabe si hay alguna empresa en realizar la Titularización de Activos.

Pregunta 16.

Si su respuesta es Si indique el nombre:

		Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Total	
		Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
	BID	0	,0%	1	100,0%	1	50,0%
	HENCOP	1	100,0%	0	,0%	1	50,0%
	Total	1	100,0%	1	100,0%	2	100,0%



Objetivo: Conocer el nombre de la empresa encargada en realizar la Titularización de Activos.

Análisis e Interpretación: Del total de las personas que respondieron que si conocen el nombre de la empresa encargada de realizar la Titularización de Activos el 50% indico que es el BID y el otro 50% indico que es HENCORP.

Pregunta 17.

¿En qué cree usted que favorece la Titularización de Activos al Municipio?

	Departamento de Cuentas Corrientes		Departamento de Registro Tributario		Departamento de Tesorería		Departamento de Contabilidad		Total	
	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna	Recuento	% del N de la columna
NS/NR	4	16,7%	15	71,4%	3	42,9%	6	60,0%	28	45,2%
En el aspecto económico	12	54,2%	2	9,5%	1	14,3%	3	30,0%	18	30,6%
En el aspecto social	5	20,8%	4	19,0%	1	14,3%	1	10,0%	11	17,7%
En el aspecto político	2	8,3%	0	,0%	2	28,6%	0	,0%	4	6,5%
Total	23	100,0%	21	100,0%	7	100,0%	10	100,0%	61	100,0%



Objetivo: Conocer los beneficios que traería al municipio de Soyapango si se realizara la Titularización de Activos.

Análisis e Interpretación: De los datos proporcionados por los empleados encuestados se determina que un 45.2% no sabe si una titularización de activos favorecería o no al municipio, un 30.6% indicó que favorecería en el aspecto económico, un 17.7% indicó que favorecería en el aspecto social y solo un 6.5% indicó que favorecería en el aspecto político. De lo anterior se observa que la mayoría de los empleados encuestados no sabe si una titularización de activos favorecería a la Alcaldía Municipal de Soyapango.

Pregunta 18.

¿Qué beneficios considera que traería una Titularización de Activos al municipio de Soyapango?

Objetivo: Identificar los beneficios que traería la Titularización de Activos a la Alcaldía Municipal de Soyapango.

Análisis e Interpretación: En base a los resultados obtenidos por la información brindada por los empleados se determina que el principal beneficio que traería una titularización de activos a la Alcaldía sería que habrían mayores ingresos para poder realizar más obras en la comunidad.

Pregunta 19.

Mencione si conoce algún otro método para recuperar la mora tributaria.

Objetivo: Determinar si existe otro método para la recuperación de la mora tributaria.

Análisis e Interpretación: Según los datos proporcionados por las personas encuestadas se determinaron varios métodos para poder recuperar la mora tributaria. Entre los principales métodos tenemos los planes de pago, la notificación, el aviso de cobro a través de los estados de cuenta y la programación de ordenanzas transitorias. Dichos métodos según

los encuestados han sido de mucho uso para la Alcaldía de Soyapango pero no se ha obtenido el éxito que se esperaba.

Pregunta 20.

¿Qué nuevos servicios usted propondría a la Alcaldía de Soyapango que implementara?

Objetivo: Identificar nuevos servicios para beneficio del municipio de Soyapango.

Análisis e Interpretación: De la información proporcionada por los empleados encuestados se determinaron varios servicios que ellos propondrían a la Alcaldía de Soyapango para su pronta implementación; entre los cuales cabe destacar los siguientes: La creación de proyectos culturales, el de brindar servicios de información a través d páginas web, también la implementación de bomberos municipales, además de la distribución de las oficinas en puntos estratégicos, también el combate a la delincuencia , la asesoría jurídica y tributaria y por último la creación de guarderías. Todos estos servicios son grandes ideas que los empleados han dado a conocer a través de esta encuesta estos servicios son los que hoy en día tienen mayor demanda para el municipio de Soyapango.

RESUMEN DEL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS ENTREVISTAS A FUNCIONARIOS MUNICIPALES.

Objetivo:

Identificar los conocimientos de los funcionarios de la Alcaldía Municipal de Soyapango de las Unidades de Registro Tributario, Contabilidad, Tesorería y Cuentas Corrientes en el tema de la Titularización de Activos para mejorar el flujo de ingresos Municipales.

Según las entrevistas realizadas a los funcionarios o jefaturas de Registro Tributario, contabilidad, Tesorería y Cuentas Corrientes desconocen del tema de la Titularización de

Activos por ser un tema novedoso y que en la actualidad no se le da la importancia necesaria para la aplicación de dicho proceso, también cabe mencionar que para aplicar una Titularización es necesario profundizar en el tema para conocer la ventajas y desventajas para la Municipalidad que conlleva este proceso.

Por otra parte, con los mecanismos para el cobro de los Tributos Municipales que actualmente tiene la Alcaldía de Soyapango son deficientes por no contar con una unidad jurídica que se encargue directamente de la recuperación de mora, es decir que no se tiene un control exhaustivo de todas las cuentas con altos índices de mora.

En conclusión, las jefaturas antes mencionadas no tienen ningún conocimiento sobre el tema de la Titularización de Activos y mucho menos sobre los beneficios que conlleva un proceso de estos, pero si conocen que es necesario buscar mecanismos que ayude al flujo de los Tributos Municipales para la realización de proyectos sociales, para ello se deberá impartir una charla o capacitación donde se explique en su totalidad la Titularización de Activos, sus ventajas, los sujetos que intervienen en dicho proceso, el proceso, el Activo puro a Titularizar, entre otros.

C. DESCRIPCIÓN DEL DIAGNOSTICO.

Según el análisis realizado en base a la investigación hecha a los contribuyentes del municipio de Soyapango y a los empleados de la Alcaldía de dicho municipio; se observaron diferentes hallazgos y necesidades que tiene la comuna.

Dentro de lo que se pudo observar, destaca el hecho que el principal problema que afecta al municipio de Soyapango es la delincuencia. Sin embargo, los contribuyentes consideran que la Alcaldía está haciendo un esfuerzo por atender las necesidades que les aquejan.

Por otra parte, se observo que dentro de los servicios que brinda la Alcaldía de Soyapango el que más se destaca es el de recolección de basura debido a su eficiente servicio.

Por otra parte, con el tema de Titularización de Activos se observó que la mayoría de los contribuyentes desconocen de dicho tema; aunque la mayoría de ellos sugiere que con la aplicación de este proceso, se visualicen los beneficios para el municipio de Soyapango e incluso estarían dispuestos a pagar un mayor porcentaje por los tributos municipales a cambio de implementación de nuevos proyectos de inversión social y programas sociales, asimismo, se observo que en su mayoría los contribuyentes no cancelan sus impuestos a tiempo aunque a la vez actualmente están de acuerdo con la tarifa de los Tributos Municipales.

De igual forma, la investigación que se realizó a los empleados de la Alcaldía de Soyapango sujeta de estudio, fue dirigida a aquellos que están involucrados con la administración de los ingresos; dentro de los cuales en su mayoría sobrepasan los cinco años de laborar para esta institución.

Así mismo, la mayoría de los empleados de la Alcaldía tiene conocimiento de los diferentes Tributos Municipales y como se percibe cada uno de éstos.

En cuanto al tema de la mora tributaria, se observó que la mayoría de los empleados desconoce a cuánto asciende el total de dicha mora, y que una de las razones primordiales por las cuales existe esta mora es por la actual crisis económica que afecta al país. Sin embargo, a pesar que la mayoría desconoce dicha mora, sí tienen conocimiento del marco legal de los Tributos Municipales.

Con el tema de Titularización de Activos, se observó que la mayoría de los empleados desconoce de este proceso y en qué consiste, aunque al preguntar si estarían de acuerdo en realizar dicho proceso la mayoría respondió que sí.

Por lo tanto, debido a la falta de conocimiento de este tema, los empleados no saben si una titularización de activos traería beneficios al municipio de Soyapango; tampoco saben si este proceso es un medio eficaz para recuperar la mora tributaria, asimismo, desconocen si existe alguna empresa en El Salvador que se encargue de realizar Titularización de Activos.

En cuanto a los efectos que produciría llevar a cabo una Titularización de Activos, la mayoría de empleados desconoce en qué aspecto favorecería realizar este proceso; sin embargo, algunos piensan que una Titularización favorecería en el aspecto económico. Además, la mayoría de empleados sugiere que uno de los proyectos que se deberían de realizar con la recuperación de impuestos sería el de bacheo y reparación de calles.

D. DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACIÓN.

1. ANÁLISIS FODA.

a). DETERMINACIÓN DE LAS FORTALEZAS.

FORTALEZAS	
CAPACIDAD FINANCIERA	
F1:	Municipio clase "A" y es producto de la razonabilidad de los Estados Financieros
F2:	Adecuados ingresos por el sector comercial, industrial y financiero
CAPACIDAD ADMINISTRATIVA	
F3:	Concejo Municipal, Gerencias y Jefaturas son en su mayoría académicamente preparados para el cargo que desempeñan.
F4:	Se cuenta con insumos para la planificación estratégica
CAPACIDAD HUMANA	
F5:	Estabilidad Laboral
F6:	Personal calificado y con experiencia
CAPACIDAD TECNOLÓGICA	

F7: Avance de modernización de procesos(Mecanización de las Unidades de: Registro Familiar, Cuentas Corrientes, Mercados, Contabilidad Comunicación)
F8: Red de comunicación (Radio, Teléfono, Internet, Intranet)
CAPACIDAD DE SERVICIO AL CONTRIBUYENTE
F9: Confianza política (Buena Gestión, participación, buenos servicios, administración transparente, programa político, el cual genera trabajo a través de proyectos, buena atención al contribuyente, posicionamiento del Alcalde, rendición de cuentas)
F10: Prestación de los servicios

b). DETERMINACIÓN DE LAS DEBILIDADES

DEBILIDADES
CAPACIDAD FINANCIERA
D1: Falta de aplicación de ordenanzas existentes
D2: Falta de priorización en la planificación y el factor tiempo
CAPACIDAD ADMINISTRATIVA
D3: Poca coordinación y cooperación entre compañeros
D4: Falta de indicadores de gestión
CAPACIDAD HUMANA
D5: Incumplimiento de Ley de Carrera Administrativa Municipal
D6: Falta de una política de incentivos
CAPACIDAD TECNOLÓGICA
D7: Equipo informático deficiente y obsoleto
D8: Falta de maquinaria y equipo adecuado para el cumplimiento de la prestación de servicios
CAPACIDAD DE SERVICIO AL CONTRIBUYENTE
D9: Cultura de mal trato al contribuyente en algunos empleados
D10: Falta mejorar imagen de servicio al contribuyente

c). DETERMINACIÓN DE LAS OPORTUNIDADES

OPORTUNIDADES
DEMOGRAFICOS
O1: Municipio con potencialidad poblacional
O2: Población en edad productiva
TECNOLÓGICOS
O3: Sistemas de Servicios a través de la red
O4: Aprovechamiento de luz solar para ahorro de energía
SOCIALES Y CULTURALES
O5: Estudios Técnicos y administrativos universitarios
O6: Trabajo coordinado con diferentes actores nacionales: Salud, PNC y Protección Civil
GEOGRAFICOS-AMBIENTALES
O7: Posición estratégica del Municipio en el Área de San Salvador
O8: Descentralización de los servicios en distritos

ECONOMICOS
O9: Buena cultura de pago de la población y empresa privada
O10: Mayor cobertura y depuración de la base tributaria
POLITICOS LEGALES
O11: Instituciones gubernamentales de apoyo (ISDEM, COMURES, INSAFORP)
O12: Gestión y cooperación nacional e internacional

d). DETERMINACION DE LAS AMENAZAS

AMENAZAS
DEMOGRAFICOS
A1: Alta densidad poblacional
A2: Falta de autorización por parte del Estado para un nuevo cementerio
TECNOLÓGICOS
A3: Contaminación electromagnética por instalación de antenas
A4: Utilización por parte de empresas de tecnología contaminante
SOCIALES Y CULTURALES
A5: Violencia intrafamiliar, maltrato infantil, crimen organizado
A6: Acceso a la educación y salud para evitar enfermedades contagiosas
GEOGRAFICOS-AMBIENTALES
A7: Incremento de la vulnerabilidad (riesgo) por la contaminación ambiental
A8: Ausencia de un Plan de Ordenamiento Territorial
ECONOMICOS
A9: Crisis económica como causa y efecto
A10: Falta de política monetaria (imposición del dólar)
POLITICOS LEGALES
A11: Estancamiento del incremento del FODES por injerencia política (Asamblea Legislativa)
A12: Injerencia de instituciones Gubernamentales en algunos servicios Municipales (Corte de Cuenta, RNPN)

ANÁLISIS DEL FODA

<h1 style="text-align: center;">MATRIZ FODA</h1>	<h3 style="text-align: center;">FORTALEZAS(F)</h3> <p>F1. Municipio clase "A" y es producto de la razonabilidad de los Estados Financieros.</p> <p>F2. Adecuados ingresos por el sector comercial, industrial y financiero.</p> <p>F3: Concejo Municipal, Gerencias y Jefaturas son en su mayoría académicamente preparados para el cargo que desempeñan.</p> <p>F4: Se cuenta con insumos para la planificación estratégica.</p> <p>F5: Estabilidad Laboral.</p> <p>F6: Personal calificado y con experiencia.</p> <p>F7:Avance de modernización de procesos (Mecanización de las Unidades de: Registro Familiar, Cuentas Corrientes, Mercados, Contabilidad Comunicación).</p> <p>F8:Confianza política (Buena Gestión, participación, buenos servicios, administración transparente, programa político, el cual genera trabajo a través de proyectos, buena atención al contribuyente, posicionamiento del Alcalde, rendición de cuentas).</p> <p>F10: Prestación de los servicios.</p>	<h3 style="text-align: center;">DEBILIDADES (D)</h3> <p>D1: Falta de aplicación de ordenanzas existentes.</p> <p>D2: Falta de priorización en la planificación y el factor tiempo.</p> <p>D3: Poca coordinación y cooperación entre compañeros.</p> <p>D4: Falta de indicadores de gestión.</p> <p>D5: Incumplimiento de Ley de Carrera Administrativa Municipal.</p> <p>D6: Falta de una política de incentivos.</p> <p>D7: Equipo informático deficiente y obsoleto.</p> <p>D8: Falta de maquinaria y equipo adecuado para el cumplimiento de la prestación de servicios.</p> <p>D9: Cultura de mal trato al contribuyente en algunos empleados.</p> <p>D10: Falta mejorar imagen de servicio al contribuyente</p>
	<h3 style="text-align: center;">OPORTUNIDADES (O)</h3> <p>O1: Municipio con potencialidad poblacional.</p> <p>O2: Población en edad productiva.</p> <p>O3: Sistemas de Servicios a través de la red.</p> <p>O4: Aprovechamiento de luz solar para ahorro de energía.</p> <p>O5: Estudios Técnicos y administrativos universitarios.</p> <p>O6: Trabajo coordinado con diferentes actores nacionales: Salud, PNC y Protección Civil.</p> <p>O7: Posición estratégica del Municipio en el Área de San Salvador.</p> <p>O8: Descentralización de los servicios en distritos.</p> <p>O9: Buena cultura de pago de la población y empresa privada.</p> <p>O10: Mayor cobertura y depuración de la base tributaria.</p> <p>O11: Instituciones gubernamentales de apoyo (ISDEM, COMURES, INSAFORP).</p> <p>O12: Gestión y cooperación nacional e internacional.</p>	<h3 style="text-align: center;">ESTRATEGIAS (FO)</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Actualización, Depuración y recuperación efectiva de la mora. ✓ Implementación de medidas de austeridad a nivel general ✓ Actualización de tasas y reforma a las ordenanzas municipales. ✓ Gestionar programas de cooperación y donaciones, con instituciones nacionales e internacionales. ✓ Actualización y depuración del Catastro. ✓ Implementación de un proceso de Titularización de Activos. ✓ Dar cumplimiento estricto a leyes, ordenanzas y reglamentos que rigen el quehacer municipal. ✓ Implementar incentivos adicionales a los de ley, que no necesariamente sean económicos. ✓ Cualificar y capacitar constantemente al personal y darle seguimiento. ✓ Dar cumplimiento a la ley de la carrera Administrativa Municipal. ✓ Brindar capacitación constante y actualizada por área de servicio del personal. ✓ Garantizar las herramientas de trabajo necesarias para un mejor desempeño laboral.
<h3 style="text-align: center;">AMENAZAS (A)</h3> <p>A1: Alta densidad poblacional</p> <p>A2: Falta de autorización por parte del Estado para un nuevo cementerio.</p> <p>A3: Contaminación electromagnética por instalación de antenas.</p> <p>A4:Utilización por parte de empresas de tecnología contaminante.</p> <p>A5:Violencia intrafamiliar, maltrato infantil, crimen organizado.</p> <p>A6:Acceso a la educación y salud para evitar enfermedades contagiosas.</p> <p>A6:Acceso a la educación y salud para evitar enfermedades contagiosas.</p> <p>A7:Incremento de la vulnerabilidad (riesgo) por la contaminación ambiental.</p> <p>A8: Ausencia de un Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>A9: Crisis económica como causa y efecto.</p> <p>A10: Falta de política monetaria (imposición del dólar).</p> <p>A11:Estancamiento del incremento del FODES por injerencia política (Asamblea Legislativa).</p> <p>A12:Injerencia de instituciones Gubernamentales en algunos servicios Municipales</p>	<h3 style="text-align: center;">ESTRATEGIAS (FA)</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Programación de campañas de salud sexual y reproductiva. ✓ Mayores ingresos a la unidad Registro Familiar. ✓ Gestionar con el Ministerio de Medio Ambiente ✓ Regulación por medio de ordenanzas actualizadas. ✓ Diagnostico para determinar el nivel de contaminación. ✓ Fortalecer diversos programas formativos. ✓ Construcción de talleres deportivos y educativos. ✓ Coordinar actividades con el Ministerio de Salud. ✓ Fortalecer la clínica municipal y reorientar su función. ✓ Trabajo conjunto con ONG's y Geólogos del mundo. ✓ Impulsar programas educativos ambientales y de mitigación de riesgos. ✓ Realizar un plan de ordenamiento territorial a nivel local. ✓ Integración y participación en la construcción del plan de ordenamiento territorial. ✓ Hacer conciencia sobre el consumismo y responsabilidad de pagos. ✓ Realizar políticas de pago a contribuyentes puntuales. ✓ Fomentar la inversión para fuentes de empleo. ✓ Promover un nuevo sistema adaptado a nuestro medio (¢). 	<h3 style="text-align: center;">ESTRATEGIAS (DA)</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Realización de campañas y propuestas para el crecimiento del FODES. ✓ Impulsar medidas a través de COMURES. ✓ Respetar la autonomía de los municipios por parte de la Asamblea no afectando los ingresos que percibe. ✓ Realización de trabajo cumpliendo con todas las normativas existentes. ✓ Promover una cultura de derecho laboral con la socialización de la Ley CAM. ✓ Asesorar los conocimientos, importancia y obligatoriedad de la Ley CAM al Concejo Municipal. ✓ Elaborar una política de incentivos o reconocimientos. ✓ Elaboración, aprobación e implementación del Escalafón Salarial. ✓ Aplicar incentivos no monetarios. ✓ Adquirir programas que modernicen el servicio al público. ✓ Gestionar con la cooperación nacional e institucional (cursos, talleres de formación para el personal). ✓ Definir o hacer una identificación de inventario de las maquinas y equipo, estableciendo prioridades y estrategias para la adquisición de ellas.

CONCLUSIONES

- ✓ En base al diagnostico realizado se observó que existen diferentes necesidades que demanda la población del Municipio de Soyapango, tanto de infraestructura como programas sociales, por lo que la Alcaldía Municipal de Soyapango, con su escaso recurso económico no logra suplir dichas necesidades.
- ✓ Las fuentes financieras de la Alcaldía Municipal de Soyapango ofrecen una tasa de interés muy elevada, por lo que se le dificulta seguir optando por dichas fuentes, debido a que su tasa de endeudamiento incrementaría.
- ✓ Según el diagnostico realizado a los contribuyente se determino que el principal problema que agobia a la población del Municipio de Soyapango es delincuencia.
- ✓ En el Municipio de Soyapango existen diferentes lugares donde se percibe más la delincuencia debido al alto índice de pandillas que habitan en dichos lugares.
- ✓ En la Alcaldía Municipal de Soyapango no existe una Unidad determinada para la reparación y mantenimiento de calles, ni muchos menos la ayuda de otras instituciones públicas dedicadas a la reparación y mantenimiento vial.
- ✓ La Alcaldía Municipal de Soyapango posee equipo de oficina obsoleto, el cual no permite realizar eficiente y eficazmente las funciones de cada uno de los empleados.
- ✓ El personal involucrado en la administración de los ingresos carece de conocimiento acerca del proceso para llevar a cabo una Titularización de Activos dentro de la Alcaldía de Soyapango.

RECOMENDACIONES

- ✓ La Alcaldía Municipal de Soyapango debe aplicar un proceso de Titularización de Activo, debido a que necesita financiamiento, para poder realizar proyectos de inversión social que demanda la población.
- ✓ Aplicar la titularización de flujos futuros (ingresos: Tasas, Impuestos y Contribuciones Especiales), para reducir la tasa de endeudamiento, debido a que un proceso de financiamiento tan novedoso como la Titularización de Activos ofrece como ventaja, una tasa de interés menor al sector financiero tradicional.
- ✓ Es necesario que la Alcaldía Municipal de Soyapango una esfuerzos con la Policía Nacional Civil (PNC) y Fuerza Armada con el objetivo de implementar estrategias contra la delincuencia en lugares más vulnerables.
- ✓ Implementación de cámaras de video con tecnología de punta en puntos estratégicos del Municipio de Soyapango en sincronía con la Policía Nacional Civil y fuerza Armada.
- ✓ Creación de una Unidad de Bacheo en convenio con el Ministerio de Obras Publicas para el mantenimiento y reparación constante de todas la calles del Municipio de Soyapango.
- ✓ Compra de equipo de oficina con tecnología de punta para renovar el equipo obsoleto.
- ✓ Capacitar al personal involucrado en la percepción de los ingresos en el tema la Titularización de Activos para poder llevar a cabo dicho proceso.

CAPITULO III

PROPUESTA DE UN PROGRAMA PARA LA RECUPERACIÓN DE LOS TRIBUTOS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO A TRAVÉS DE LA METODOLOGÍA DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS.

Toda municipalidad cuenta con escasos recursos para ejecutar una serie de proyectos que demanda la población; ante ello, es imprescindible la investigación de nuevas fuentes financieras que contribuyan a dar posibles soluciones a sus problemas financieros, accediendo para ello al mercado de valores.

El presente capítulo tiene por finalidad proponer los elementos básicos de una forma de financiamiento denominada titularización para ser aplicada a la Alcaldía de Soyapango, que podría encontrar en la titularización una opción de financiamiento para sus proyectos de inversión social, optimizando condiciones con menor costo financiero.

La Titularización de activos es un proceso, mediante el cual se constituye un patrimonio exclusivo, en base a un conjunto de activos ilíquidos, que garantizarán con sus flujos de caja futuros la emisión de valores que serán colocados a inversionistas en el mercado de valores.

Tal como se plantea más adelante, los recursos obtenidos a través de la titularización, se destinarán al pago de deudas y la ejecución de proyectos de inversión social.

A. IMPORTANCIA.

Un programa de Titularización de activos puede ser utilizado tanto por empresas privadas como públicas, ya que permite emprender nuevos proyectos que generen nuevos negocios, además permite que las municipalidades puedan refinanciar deuda a un costo menor del financiamiento tradicional, reportándoles así, una menor carga financiera.

Esta técnica de financiamiento es muy utilizada a nivel internacional, en El Salvador es algo novedoso ya que a través de una empresa titularizadora se vuelve posible la realización de flujos futuros de impuestos en cualquier Alcaldía Municipal del país.

La titularización ha revolucionado el mercado financiero, pues incorpora el diseño de nuevas e ingeniosas formas de captar fondos para cubrir necesidades específicas de las municipalidades a un costo competitivo.

B. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

1. GENERALES.

Para un programa de esta naturaleza existen 5 objetivos generales, que son:

- ✓ Conocer el uso y características de la titularización de activos
- ✓ Identificar las ventajas y desventajas del uso de este producto financiero
- ✓ Analizar la figura de titularización de activos como fuente de financiamiento en las empresas
- ✓ Establecer el alcance de la titularización de activos en el mercado de valores
- ✓ Posibilitar la disminución del costo del endeudamiento.

2. ESPECIFICOS

Los principales objetivos perseguidos por el programa de Titularización de Activos son los siguientes:

- ✓ Beneficiar al demandante de fondos con la obtención de dinero a un costo menor, que los préstamos bancarios, sin crearle valores que le signifiquen pasivos (obligaciones) o cuya solución represente cargo al patrimonio contable (acciones).
- ✓ Permitir el contacto directo entre los demandantes de recursos monetarios y los inversionistas.
- ✓ Proponer un mecanismo orientado a la disminución del costo del dinero en el mercado, dependiendo del manejo que se le dé a las variables macroeconómicas del país.
- ✓ Brindar mayor rendimiento al inversionista, superior al que pueda obtener con inversiones financieras o bancarias tradicionales. La tasa de rendimiento de los valores emitidos, vía la titularización, resulta favorable para el inversionista gracias a la reducción del costo de intermediación, obteniendo así un rendimiento superior al que obtendría en el sistema financiero tradicional.
- ✓ Posibilitar la disminución del costo del endeudamiento para la adquisición de vivienda e inmuebles, bajo la condición de crear otro mecanismo, como la activación del crédito hipotecario con la existencia de inversionistas de largo plazo.
- ✓ Contribuir al desarrollo del mercado de capital a través del uso de valores.

C. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE LA TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

Un programa de titularización, es un documento que indica las características y las pautas a seguir al colocar los títulos en circulación.

Para la Alcaldía de Soyapango, la estructura del programa, va enfocada a cubrir 8 aspectos que concreten el destino final de los fondos a percibir, en la forma siguiente:

Del Emisor:

Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Soyapango.

De la Emisión:

Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización por un Monto de \$8,000,000.00

De los Activos del Fondo de Titularización:

Los derechos sobre los primeros flujos financieros por concepto de impuestos, tasas y contribuciones especiales, y en general de los ingresos a que se refiere el art. 63 del Código Municipal, y cualquier otro ingreso percibido por el municipio de Soyapango.

De la Sociedad de Titularización:

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, representante legal y administradora del Fondo de Titularización.

De los Mecanismos de Cobertura:

- ✓ Cuenta restringida: cuenta bancaria de la sociedad titularizadora que no deberá ser menor a una cuota del próximo pago de capital e interés de la emisión.
- ✓ Orden de Pago Irrevocable: por medio de contrato, el originador se compromete a que los ejecutores de colecturía de la institución transfieran los flujos futuros pactados.
- ✓ Cuenta Colectora: mantendrá como saldo mínimo el equivalente a una cesión de flujos futuros para el fondo de titularización.
- ✓ Resguardo Financiero: el ratio de endeudamiento municipal no deberá ser mayor a 1.7; este ratio se calculará en base al saldo deuda pública municipal sobre los ingresos operacionales del ejercicio fiscal.

De la Custodia y depósito:

La emisión de Valores de Titularización representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, S.A. de C.V.

De la Negociabilidad:

La negociación se efectuará en la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores mediante notificación del Representante de los Tenedores de Valores.

Del Destino:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente emisión serán invertidos por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización en la adquisición de los derechos sobre flujos futuros de los primeros ingresos generados por la Alcaldía Municipal de Soyapango, cada mes.

Los fondos obtenidos por la Alcaldía Municipal tendrán dos propósitos:

- ✓ La Sociedad Titularizadora cancelará directamente la deuda interna y los Acreedores Financieros contraída por la Alcaldía Municipal, hasta por un Monto de \$2,700,000.00.
- ✓ Los fondos restantes por \$5,300,000.00 serán destinados a inversiones y obras de beneficio social.

Para determinar los fondos que serán desembolsados por la Titularizadora a la Alcaldía de Soyapango, se tomarán los Estados Financieros de los últimos 5 años, tanto los Estados de Situación Financiera, como los Estados de Rendimiento Económico que se presentan a continuación:

ALCALDIA MUNICIPAL DE SOYAPANGO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2006	2007	2008	2009	2010
RECURSOS					
Fondos	\$ 1,343,769.38	\$ 1,517,143.55	\$ 1,054,285.01	\$ 1,045,680.99	\$ 1,757,967.95
Caja General	\$ 19,349.80	\$ -	\$ 77,399.19	\$ -	\$ -
Caja Chica	\$ 205.93	\$ 189.58	\$ 189.58	\$ 90.00	\$ 354.55
Bancos Comerciales M/D	\$ 622,235.76	\$ 493,382.29	\$ 256,470.20	\$ 625,203.41	\$ 1113,887.14
Bcos. Comerciales Fondos Restringidos	\$ 659,939.87	\$ 949,871.16	\$ 717,193.09	\$ 344,784.10	\$ 627,911.13
Fondos en Tránsito	\$ 14,162.45	\$ 50,149.89	\$ 194.94	\$ 4,789.12	\$ 1,515.85
Anticipos de fondos	\$ 27,875.57	\$ 23,550.63	\$ 2,838.01	\$ 70,814.36	\$ 14,299.28
Inversiones Financieras	\$ 33,972,516.07	\$ 24,427,862.47	\$ 28,103,491.46	\$ 39,101,968.64	\$ 44,256,741.71
Inversiones Permanentes	\$ 226,964.28	\$ 193,214.28	\$ 238,214.28	\$ 238,214.28	\$ 238,214.28
Deudores Financieros	\$ 33,704,718.85	\$ 24,193,815.25	\$ 27,824,444.24	\$ 38,822,921.42	\$ 43,977,694.49
Inversiones no recuperables	\$ 40,832.94	\$ 40,832.94	\$ 40,832.94	\$ 40,832.94	\$ 40,832.94
Inversiones en Existencias	\$ 91,059.56	\$ 60,173.41	\$ 88,031.95	\$ 84,669.77	\$ 131,363.10
Existencias institucionales	\$ 91,059.56	\$ 60,173.41	\$ 88,031.95	\$ 84,669.77	\$ 131,363.10
Inversiones en Bienes de Uso	\$ 22,376,665.21	\$ 21,348,598.44	\$ 21,381,643.96	\$ 22,643,423.53	\$ 22,470,266.07
Bienes depreciables (neto)	\$ 1,941,164.42	\$ 1,468,666.54	\$ 1,500,962.06	\$ 1,662,728.85	\$ 1,469,571.39
Bienes no depreciables	\$ 20,435,500.79	\$ 1,9879,931.90	\$ 1,9880,681.90	\$ 20,980,694.68	\$ 21,000,694.68
Inversiones en Proyectos y Programas	\$ 51,885.60	\$ 108,024.61	\$ 12,580.00	\$ -	\$ 86,937.78
Inversiones en Bienes Privativos	\$ 51,885.60	\$ 108,024.61	\$ 12,580.00	\$ -	\$ 86,937.78
TOTAL RECURSOS	\$ 57,835,895.82	\$ 47,461,802.48	\$ 50,640,032.38	\$ 62,875,742.93	\$ 68,703,276.61
OBLIGACIONES					
Deuda Corriente	\$ 6,245.09	\$ 4,040.45	\$ 5,548.65	\$ 7,445.42	\$ 7,945.84
Depósitos de terceros	\$ 6,245.09	\$ 4,040.45	\$ 5,548.65	\$ 7,445.42	\$ 7,945.84
Acreedores Monetarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financiamiento de Terceros	\$ 2,878,155.50	\$ 3,247,825.59	\$ 2,858,226.17	\$ 2,803,038.27	\$ 2,603,531.95
Endeudamiento Interno	\$ 2,379,451.98	\$ 2,948,686.56	\$ 2,538,846.40	\$ 2,087,192.56	\$ 1,943,082.39
Acreedores Financieros	\$ 498,703.52	\$ 299,139.03	\$ 319,379.77	\$ 715,845.71	\$ 660,449.56
Patrimonio Estatal	\$ 54,951,495.23	\$ 44,209,936.44	\$ 47,776,257.56	\$ 60,065,259.24	\$ 66,091,798.82
Patrimonio	\$ 54,951,495.23	\$ 44,209,936.44	\$ 47,776,257.56	\$ 60,065,259.24	\$ 66,091,798.82
Patrimonio Municipalidades	\$ 13,501,999.98	\$ 13,501,999.98	\$ 13,501,999.98	\$ 13,501,999.98	\$ 13,501,999.98
Donaciones y legados bienes corporales	\$ 2,289,088.22	\$ 2,331,710.38	\$ 2,372,952.73	\$ 2,219,626.26	\$ 2,232,063.50
Resultado Ejercicios anteriores	\$ 26,021,723.60	\$ 16,216,576.84	\$ 21,155,752.30	\$ 30,529,587.03	\$ 34,522,249.38
Resultado Ejercicio Corriente	\$ 4,033,501.85	\$ 3,770,669.70	\$ 23,56,573.01	\$ 3,992,662.35	\$ 6,014,102.34
Superávit por Revaluación	\$ 9,105,181.58	\$ 8,388,979.54	\$ 8,388,979.54	\$ 9,821,383.62	\$ 9,821,383.62
TOTAL OBLIGACIONES	\$ 57,835,895.82	\$ 47,461,802.48	\$ 50,640,032.38	\$ 62,875,742.93	\$ 68,703,276.61

Fuente: Departamento de Contabilidad de la Alcaldía de Soyapango

ESTADOS DE RENDIMIENTO <u>ECONÓMICO</u>	ALCALDIA MUNICIPAL DE SOYAPANGO				
	2006	2007	2008	2009	2010
INGRESOS DE GESTION					
Ingresos Tributarios	\$ 4,022,548.66	\$ 4,398,500.10	\$ 4,306,260.07	\$ 3,516,538.28	\$ 3,868,896.18
Impuestos Municipales	\$ 4,022,548.66	\$ 4,398,500.10	\$ 4,306,260.07	\$ 3,516,538.28	\$ 3,868,896.18
Ingresos Financieros y Otros	\$ 1,227.33			\$ 3,361.42	\$ 1,547.91
Arendamiento de Bienes	\$ 1,227.33			\$ 3,361.42	\$ 1,547.91
Ingresos por Transf. Corrientes Recibidas	\$ 2,683,806.91	\$ 1,370,186.92	\$ 1,111,522.58	\$ 3,685,666.54	\$ 4,567,851.57
Multas e Intereses por Mora	\$ 2,226,560.89	\$ 1,005,726.36	\$ 662,407.97	\$ 3,199,167.31	\$ 4,038,941.91
Transferencias Corrientes del Sector Público	\$ 398,644.85	\$ 346,072.56	\$ 383,709.96	\$ 432,648.44	\$ 432,148.44
Transferencias Corrientes del Sector Privado	\$ 39,032.88	\$ 18,388.00	\$ 60,527.67	\$ 32,265.85	\$ 44,950.00
Ingresos por Aportes no Monetarios	\$ 19,568.29	\$ -	\$ 4,876.98	\$ 21,584.94	\$ 51,811.22
Ingresos por Transf. de Capital Recibidas	\$ 1,187,772.93	\$ 760,825.93	\$ 1,156,945.72	\$ 1,294,945.08	\$ 1,538,375.00
Transferencias de Capital del Sector Público	\$ 1177,760.43	\$ 760,825.93	\$ 1156,945.72	\$ 1291,945.08	\$ 1501,325.00
Transferencias de Capital del Sector Privado	\$ 10,012.50			\$ 3,000.00	\$ 37,050.00
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	\$ 6,713,883.86	\$ 6,607,969.98	\$ 6,365,448.33	\$ 6,589,981.18	\$ 7,292,135.97
Tasas de servicios públicos	\$ 6,422,299.61	\$ 6,377,465.83	\$ 6,136,712.43	\$ 6,148,172.71	\$ 7,026,847.48
Derechos	\$ 36,092.99	\$ -	\$ 8,323.65	\$ 47,293.49	\$ 88,754.83
Venta de bienes	\$ 1,477.72	\$ -	\$ 5,910.88	\$ -	\$ -
Venta de servicios públicos	\$ 187,265.41	\$ 230,306.27	\$ 214,226.37	\$ 127,995.34	\$ 176,533.66
Venta de Bienes Inmuebles	\$ 66,748.13	\$ 197.88	\$ 275.00	\$ 266,519.64	\$ -
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	\$ 168,588.90	\$ 108,937.18	\$ 132,471.05	\$ 293,150.27	\$ 139,797.11
Ingresos diversos	\$ 88,049.54	\$ 89,447.16	\$ 82,577.66	\$ 89,585.73	\$ 90,587.62
Ajustes de Ejercicios Anteriores	\$ 80,539.36	\$ 19,490.02	\$ 49,893.39	\$ 203,564.54	\$ 49,209.49
TOTAL DE INGRESOS	\$ 14,777,828.59	\$ 13,246,420.11	\$ 13,072,647.75	\$ 15,383,642.77	\$ 17,408,603.74
GASTOS DE GESTION					
Gastos de Inversiones Públicas	\$ 702,322.52	\$ 379,277.52	\$ 729,793.60	\$ 1152,756.81	\$ 547,462.15
Gastos de Personal	\$ 4,721,889.57	\$ 4,276,931.70	\$ 4,469,707.66	\$ 4,896,632.03	\$ 5,246,087.25
Remuneraciones personal permanente	\$ 2,328,489.97	\$ 690,100.98	\$ 694,337.65	\$ 3,859,922.13	\$ 4,069,599.13
Remuneraciones personal Eventual	\$ 1,513,872.70	\$ 2,723,871.54	\$ 2,977,408.80	\$ 173,555.90	\$ 180,654.54
Remuneraciones por servicios extraordinarios	\$ 69,492.20	\$ 74,783.70	\$ 77,031.37	\$ 71,387.83	\$ 54,765.89
Contrib. Patron. a Inst. de Seg. Soc. Pública	\$ 268,492.20	\$ 241,364.26	\$ 262,208.74	\$ 281,345.97	\$ 290,850.24
Contrib. Patron. a Inst. de Seg. Soc. Privada	\$ 190,897.62	\$ 168,561.41	\$ 184,673.67	\$ 200,167.19	\$ 210,188.21
Indemnizaciones	\$ 31,973.91	\$ 19,422.96	\$ 8,253.77	\$ 37,014.06	\$ 63,204.83
Comisiones	\$ 294,159.03	\$ 330,944.70	\$ 241,991.14	\$ 256,238.01	\$ 347,462.28
Otras Remuneraciones	\$ 24,511.94	\$ 27,882.15	\$ 23,802.52	\$ 17,000.94	\$ 29,362.13
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	\$ 4,662,068.42	\$ 4,241,310.09	\$ 4,913,072.51	\$ 4,593,870.22	\$ 4,900,020.84
Gastos en Bienes Capitalizables	\$ 21,615.97	\$ 23,411.54	\$ 22,785.23	\$ 23,205.88	\$ 17,061.22
Maquinaria y Equipo	\$ 2,480.68	\$ 4,523.62	\$ 1,247.99	\$ 3,275.59	\$ 875.50
Equipo Médico y de Laboratorio	\$ 147.50	\$ 485.00	\$ -	\$ -	\$ 105.00
Equipos de Transporte	\$ 0.00	\$ 0.03	\$ -	\$ -	\$ -
Equipo y Mobiliario Diverso	\$ 17,665.43	\$ 18,402.89	\$ 20,485.24	\$ 16,360.86	\$ 15,412.73
Gastos en Activos Intangibles	\$ 1,322.36	\$ -	\$ 1,052.00	\$ 3,569.43	\$ 667.99
Gastos Financieros y Otros	\$ 266,377.01	\$ 263,080.69	\$ 298,562.42	\$ 262,409.98	\$ 241,454.92
Primas y Gastos por seguros y comisiones	\$ 46,572.62	\$ 43,608.84	\$ 36,858.58	\$ 42,224.30	\$ 63,598.75
Intereses y Comisiones de la deuda interna	\$ 219,136.61	\$ 219,471.85	\$ 261,703.84	\$ 219,902.57	\$ 175,468.16
Impuestos, Tasas y derechos	\$ 645.64	\$ -	\$ -	\$ 205.97	\$ 2,376.58
Gastos corrientes diversos	\$ 22.14	\$ -	\$ -	\$ 77.14	\$ 11.43
Gastos de Transferencias Otorgadas	\$ 97,172.60	\$ 36,067.17	\$ 58,699.29	\$ 114,231.14	\$ 179,692.80
Transferencias Corrientes al Sector Público	\$ 6,675.00	\$ 3,900.00	\$ 3,600.00	\$ 3,600.00	\$ 15,600.00
Transferencias Corrientes al Sector Privado	\$ 90,497.60	\$ 32,167.17	\$ 55,099.29	\$ 110,631.14	\$ 164,092.80
Costos de Ventas y Cargos Calculados	\$ 233,990.57	\$ 201,232.70	\$ 211,539.72	\$ 266,255.76	\$ 256,934.09
Depreciación de Bienes de Uso	\$ 233,990.57	\$ 201,232.70	\$ 211,539.72	\$ 266,255.76	\$ 256,934.09
Gastos de Actualización y Ajustes	\$ 38,440.01	\$ 54,439.00	\$ 11,914.31	\$ 81,618.60	\$ 5,788.13
Ajustes de Ejercicios Anteriores	\$ 38,440.01	\$ 54,439.00	\$ 11,914.31	\$ 81,618.60	\$ 5,788.13
TOTAL DE EGRESOS	\$ 1,0743,876.67	\$ 9,475,750.41	\$ 1,0716,074.74	\$ 11,390,980.42	\$ 11,394,501.40
Resultado del Ejercicio (Superávit)	\$ 4033,951.92	\$ 3,770,669.70	\$ 2,356,573.01	\$ 3,992,662.35	\$ 6,014,102.34
TOTALES	\$ 14,777,828.59	\$ 13,246,420.11	\$ 13,072,647.75	\$ 15,383,642.77	\$ 17,408,603.74

Fuente: Departamento de Contabilidad de la Alcaldía de Soyapango

El promedio anual de Ingresos de Gestión de la Alcaldía oscila en \$14,777,828.59 por lo que se pretende que la titularización sea por un monto de \$8.0 millones.

Para el pago del financiamiento de \$8.0 millones con intereses del 7.0 % anual, se haría una cesión mensual por \$92,886.78

Cuadro N° 1.	
Monto a titularizar	\$8,000,000.00
Plazo	10 años
Tasa de Interés	7%
Cuota mensual	\$92,886.78
Total a pagar	\$11,146,413.60
Total Int. X pagar	\$3,146,413.60

D. METODOLOGÍA DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS DENTRO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO.

1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

VENTAJAS:

La titularización de activos trae consigo múltiples ventajas para los agentes económicos y el mercado en general, como son²²:

PARA EL ORIGINADOR:

- ✓ Obtención de Liquidez anticipada mediante la aceleración de flujos futuros, reducción de activos o aumento en su rotación.

²²Sergio A., Derecho Financiero Contemporáneo, (Colombia, Editorial Universidad del Rosario,2006) P.206

- ✓ Para los bancos con calificación de riesgo inferior a la calificación del título es más económico utilizar como fuente de fondos la venta de la cartera que captar recursos del público.
- ✓ Reducción en las necesidades de capital.
- ✓ No genera un incremento patrimonial con endeudamiento adicional.
- ✓ Mejora en tasas.

PARA EL INVERSIONISTA:

- ✓ Nueva alternativa de inversión con mejores retornos en relación al riesgo.
- ✓ Los rendimientos en titularizaciones están exentos del impuesto de renta para AFP's y personas naturales.
- ✓ Mayor simplicidad en la evaluación del riesgo.
- ✓ Alta calidad crediticia obtenida a través de mecanismos de coberturas de riesgo.
- ✓ Bajo riesgo.

PARA EL MERCADO:

- ✓ Desarrollo y fortalecimiento del mercado de valores con la introducción de nuevos instrumentos
- ✓ Estructura financiera mejora la circulación de recursos
- ✓ La intermediación financiera tradicional es reemplazada por una mediación directa
- ✓ Permite superar la brecha entre la demanda y oferta de valores de alta calidad

DESVENTAJAS:

- ✓ Las transacciones y los requerimientos de organización son complejos, por lo que es necesario contar con un equipo interdisciplinario. Este aspecto conlleva altos costos y gastos relativos al desarrollo de la tal estructura.
- ✓ En varios casos el marco normativo es incierto o incompleto, ya que la normativa en torno al desenvolvimiento de este proceso depende del derecho positivo de cada país. Aun en países en donde existe una regulación legal específica que

contempla la Titularización, esta no es siempre plena, por lo cual están ausentes aspectos importantes en cuanto a la estructuración del proceso.

2. CONTRATOS ENTRE EL INVERSIONISTA Y EL ORIGINADOR

El Contrato del Fondo de Titularización, quedará constituido de pleno derecho en el acto de otorgamiento del Contrato de Titularización, como un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora, conformado por los bienes o derechos individualizados o determinados en el Contrato de Titularización y en las escrituras complementarias, desde la fecha en que se otorguen las respectivas escrituras; y su pasivo lo conforman los valores emitidos con cargo a dicho Fondo desde el otorgamiento del Contrato de Titularización.

El Contrato de Titularización será otorgado en escritura pública por el Representante de los Tenedores de Valores y la Titularizadora; el cual comprenderá el acto de constitución del Fondo y el acto de la emisión de los valores²³.

CLÁUSULAS CONTRACTUALES SOBRE CONSTITUCIÓN DEL FONDO:

El acto de constitución del Fondo contendrá cláusulas que al menos, estipulen lo siguiente:

- ✓ La Expresión "Fondo de Titularización", seguida de un nombre o denominación que lo individualice de cualquier otro Fondo autorizado por la Superintendencia.
- ✓ La individualización o determinación de los activos o derechos que conforman o conformarán el Fondo.

²³ José G. Muñoz, Derecho Económico de Los Contratos, (Colombia, Editorial Librería del Profesional, 2001) P.473

- ✓ Relación de los servicios pactados entre la Titularizadora y el Originador y sus responsabilidades, si los hubiera.
- ✓ La forma de administración de los activos.
- ✓ El plazo del contrato.
- ✓ Los criterios de administración.
- ✓ Los derechos y atribuciones de la Titularizadora.
- ✓ Relación de los servicios adicionales pactados, si los hubiera.
- ✓ Las comisiones máximas y emolumentos por los servicios pactados.
- ✓ Causas de terminación del contrato y sus efectos en el Fondo, considerando su traslado a otra Titularizadora.
- ✓ Mención de los auditores iniciales del Fondo, Externo y Fiscal, en su caso, nombrados por la Titularizadora y las condiciones de su contratación.
- ✓ Régimen de retiro de activos extraordinarios del Fondo.
- ✓ La forma de disponer de bienes remanentes del Fondo después de cumplidas las obligaciones con los Tenedores de Valores y otros terceros.

CLÁUSULAS CONTRACTUALES SOBRE EMISIÓN DE VALORES:

El acto de la emisión de los valores, para las escrituras de emisión, deberá contener como mínimo²⁴:

- ✓ Descripción de los valores a emitir, sus características y los derechos que incorporan.
- ✓ Prelación de pagos de los valores, según su serie o tramo, y pagos a otros acreedores del Fondo de Titularización.
- ✓ Derechos y atribuciones de la Junta General de Tenedores de Valores sobre la Titularizadora y la emisión, adicionales a los establecidos en la presente Ley.
- ✓ Mecanismos de mejoramiento crediticio, sus reglas y porcentajes. En caso de no existir, mencionarlo.

²⁴ Michael E., Finanzas Corporativas, (México, Editorial Santa Fe, 2007) P. 11

- ✓ Procedimiento a seguir en caso del rescate anticipado de todo o parte de los valores colocados.
- ✓ Identificación de la Clasificadora de Riesgo que realizará la primera clasificación de la emisión, así como las condiciones generales de su contratación.

3. DETERMINACIÓN DE LA DURACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Para determinar la duración del período de tiempo aproximado, que puede durar un proceso de titularización, se toma en cuenta factores tales como: actividades, actores y tiempo de cada actividad en la forma siguiente:

Cuadro N° 2.			
PROCEDIMIENTO: DETERMINACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN			
Paso	Actividad a realizar	Responsable(s)	Tiempo
1	Evaluar viabilidad aproximada del activo y su titularización	Originador y Estructurador (*)	2 semanas
2	Someter a pruebas la emisión del título al mercado primario	Estructurador y Agente de manejo	1 semana
3	Sondeo preliminar con la calificadora de riesgo	Calificadora, estructurador y agente de manejo	1 semana
4	Elaborar el modelo financiero de la titularización	Estructurador y Agente de manejo	2 semanas
5	Presentar a Calificadora de riesgo	Calificadora	4 semanas
6	Presentar a Superintendencia de Valores (SV) y Bolsa de Valores de El Salvador (BVES)	Calificadora, estructurador y agente de manejo	6 Semanas
7	Hacer colocación	Agente de manejo y colocador	2 semanas
8	Administrar la emisión	Agente de manejo	
TOTAL			18 Semanas
18 semanas = 4 meses y ½ Aproximadamente			

(*)ESTRUCTURADOR:

Es quien se encarga de realizar las proyecciones financieras de la emisión, sus análisis de riesgo, el diseño de los títulos, y su estudio en el mercado así como señalar las

características financieras de la emisión. Esta labor puede ser ejecutada directamente por el originador, por la fiduciaria agente, o por un tercero.

4. SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.

Existen varios actores que intervienen en el proceso de titularizar los activos de una empresa, estos son los que se mencionan a continuación:

✓ **ORIGINADOR:**

Es el que transfiere activos generadores del flujo de efectivo para la constitución de un patrimonio autónomo e independiente que se traslada a un Fondo de Titularización. Es el que recibe el flujo de efectivo que es generado por la venta de los valores emitidos a cargo del Fondo.

✓ **SOCIEDAD TITULARIZADORA:**

Es la que administra el Fondo de Titularización.

✓ **CEDEVAL:**

Es la sociedad encargada de custodiar los valores.

✓ **BOLSA DE VALORES:**

Es la entidad a través de la cual se hace la negociación de los títulos que se emiten.

✓ **CASA DE CORREDORES DE BOLSA:**

Entidad responsable de la colocación y negociación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización.

✓ **PERITOS VALUADORES:**

Son los encargados de certificar que el valor del activo o flujo cedido sea el “valor justo” bajo criterios financieramente aceptados.

✓ **CALIFICADORA DE RIESGO:**

Es la entidad encargada de calificar el riesgo de los valores de titularización emitidos.

✓ **REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES:**

Es la entidad que vela porque los intereses de los inversionistas se cumplan.

✓ **INVERSIONISTAS:**

Son personas naturales o jurídicas que adquieren los valores de titularización.

✓ **SUPERINTENDENCIA DE VALORES:**

Entidad del Estado, encargada por velar que se cumpla lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y Ley de Titularización.

5. PASOS A SEGUIR PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN DE
ACTIVOS.

✓ **SELECCIÓN DE CARTERA.**

La Titularizadora establece los criterios de compra de activos mediante la definición de las características que deben tener. Ej: los administradores de cartera envían portafolios de créditos para que la Titularizadora revise el cumplimiento de los criterios, analice riesgos, comportamiento de los créditos y los costos asociados al proceso, para finalmente establecer el precio de compra de la cartera.

✓ **ADQUISICION Y RECEPCION DE LOS ACTIVOS SELECCIONADOS**

El Originador entrega a la Titularizadora el portafolio de activos definitivos, para que verifique el cumplimiento de los requerimientos para la adquisición y así, efectuar el pago a la entidad. Cuando aplique, se procede con el endoso de los pagarés de los créditos y con la cesión de los seguros.

✓ ADMINISTRACION DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS.

En determinadas situaciones, las labores de recaudar cuotas, cobranza y atención al deudor, entre otras, siguen estando a cargo de las entidades originadoras, que se convierten en administradoras.

La Titularizadora revisa el comportamiento de los créditos, las labores del originador como administrador, los procedimientos y políticas de manejo.

✓ TITULARIZACION Y COLOCACION.

A través de la titularización, las obligaciones de los deudores (Fondo de Titularización) se convierten en títulos colocados en el mercado a través de puestos de bolsa. Con el dinero de los inversionistas se paga la compra de la cartera a los originadores, y las cuotas periódicas que pagan los deudores se van transfiriendo mensualmente a quienes poseen los títulos.

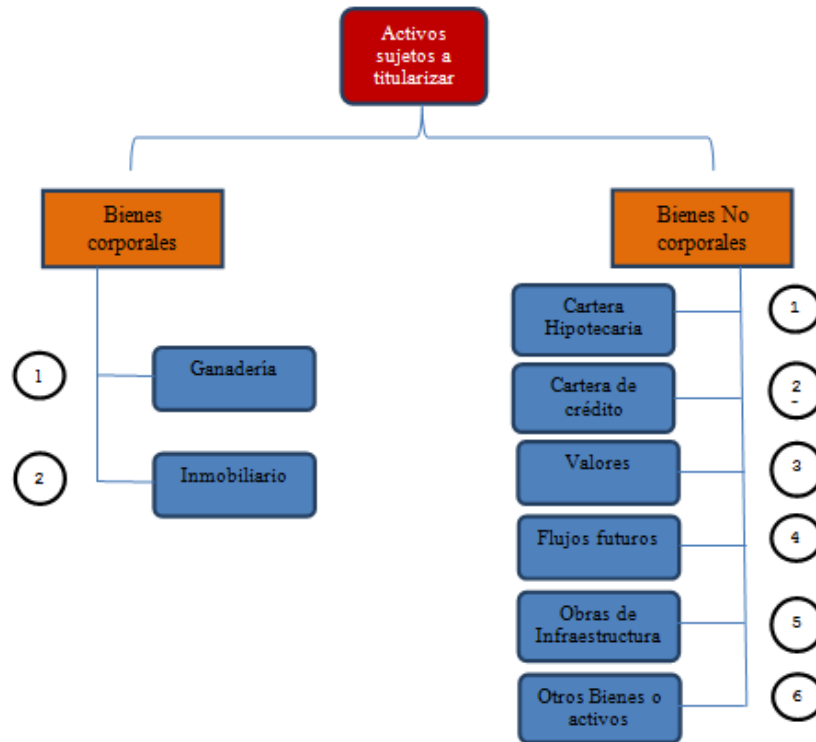
✓ ADMINISTRACION DE LAS EMISIONES.

Se debe velar por la correcta administración de los créditos, administrar los flujos de caja de los patrimonios autónomos, liquidar el pago de intereses y capital de los títulos emitidos y controlar la custodia de los mismos, ya que son desmaterializados y están en el Depósito Centralizado de CEDEVAL.

6. ACTIVO SUSCEPTIBLE A TITULARIZAR.

La Ley de Titularización de Activos de El Salvador es bastante amplia en cuanto a los bienes y activos sujetos a titularizar, clasificándolos de acuerdo a la siguiente gráfica:

Gráfica: Activos sujetos a titularización



Dos características propias de la Titularización de Activos son las siguientes:

- ✓ Da liquidez a activos que por su naturaleza carecen de ella
- ✓ Promueve el desarrollo económico y social a través de una herramienta de financiamiento eficiente.

Asimismo, no cualquier activo puede ser titularizado, por lo que afirma que las características ideales de los activos a titularizar son²⁵:

- ✓ Características comprensibles del crédito;
- ✓ Patrones de pago bien definidos;
- ✓ Flujos de fondos predecibles;
- ✓ Vencimiento promedio de al menos un año;
- ✓ Bajos índices de demora en los pagos y de incumplimiento

²⁵ Christine P., Securitization, (Estados Unidos, Editorial RGW, 1994) P.202

- ✓ Amortización integral;
- ✓ Diversidad de obligados;
- ✓ Alto valor de liquidación.

La titularización de flujos futuros (No. 4 de Bienes No Corporales) se constituye en un mecanismo de financiación a partir de unos resultados económicos esperados a futuro.

En el caso de la Alcaldía de Soyapango, se espera utilizar este tipo de financiamiento ya que consiste en la constitución de un Fondo de Titularización que emita títulos, respaldado en los flujos esperados, percibiendo hoy a una tasa de descuento, lo que se espera percibir en el futuro.

a). ELABORACIÓN DE UN PROCESO DE TITULARIZACIÓN PARA LA GESTIÓN DE COBROS.

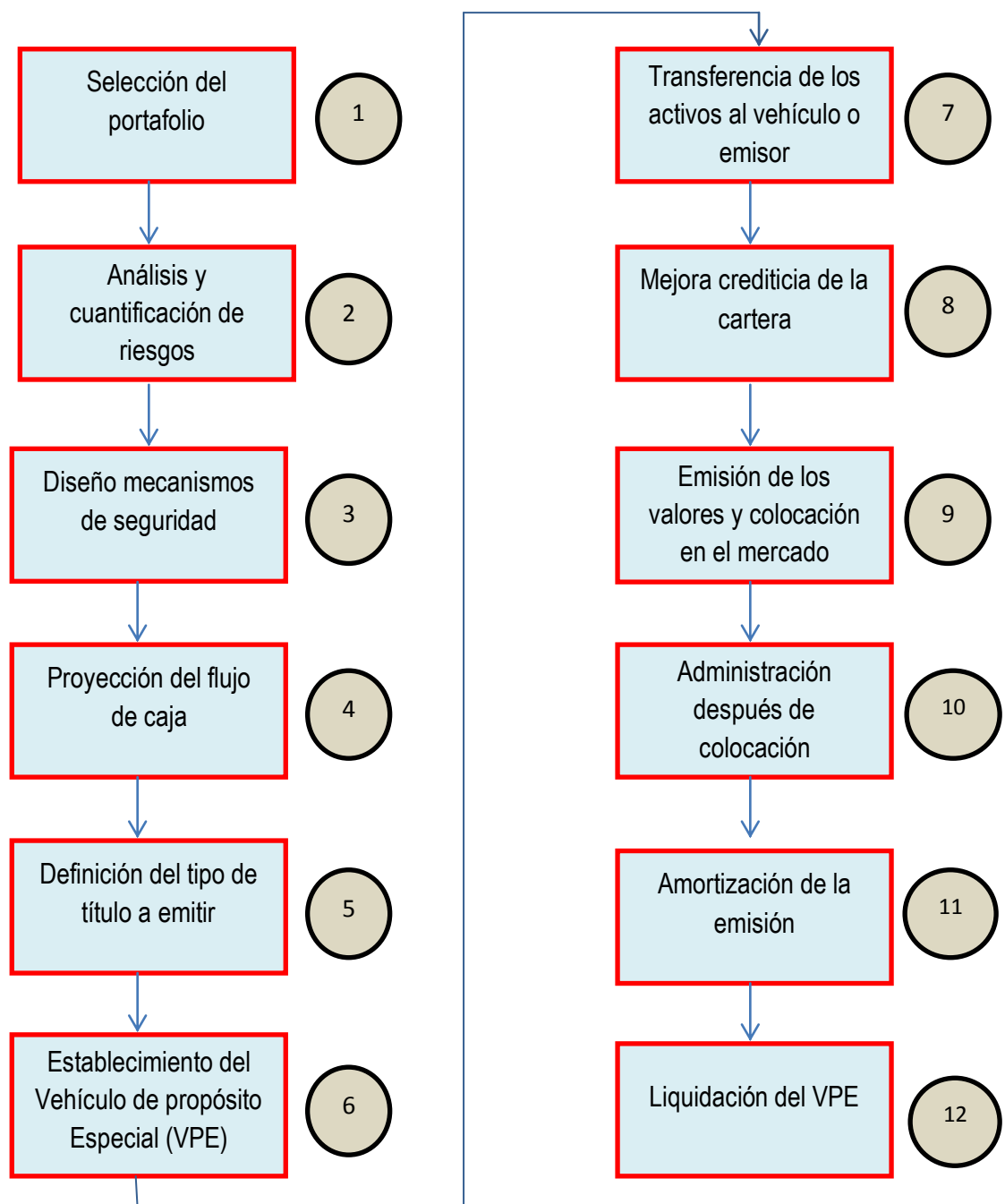
La Entidad Emisora o Vehículo de Propósito Especial (VPE):

Es la persona jurídica debidamente facultada por la ley para emitir los "valores" que representan el "activo titularizado". Esta entidad tiene a su cargo la recepción de la cartera de activos trasladada por el originador con el fin de emitir títulos negociables. A su vez, es responsable de pagar el rendimiento y capital a los inversionistas.

Así mismo, a este participante del proceso de Titularización se le denomina también Vehículo de Quiebra, ya que los inversionistas no se ven afectados por la quiebra que eventualmente pueda sufrir el originador y el emisor. Este último aspecto será analizado en su oportunidad, ya que constituye una de las características principales de la Titularización.

A continuación se presenta un Flujoograma sobre el proceso de titularización de activos para ejecutar la acción de Cobro:

FLUJOGRAMA DEL PROCESO DE TITULARIZACION PARA COBROS



7. MARCO LEGAL

LEY DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EN EL SALVADOR

DECRETO No. 470, emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

DIARIO OFICIAL No. 235, Tomo N° 377

Fecha Emisión: 15/11/2007; Fecha Publicación: 17/12/2007

LEY ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

DECRETO No. 628, emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

DIARIO OFICIAL No. 278, Tomo N° 309

Fecha Emisión: 22/11/1990; Fecha Publicación: 10/12/1990

LEY DEL MERCADO DE VALORES

DECRETO No. 652, emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

DIARIO OFICIAL No. 13, Tomo No. 354

Fecha Publicación: 21/01/2002

REGLAMENTO DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

DECRETO No. 52, emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

DIARIO OFICIAL No. 98, Tomo No. 343

Fecha Publicación: 27/05/1999

LEY DE ANOTACIONES ELECTRONICAS DE VALORES EN CUENTA

DECRETO No. 742, emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

DIARIO OFICIAL No. 57, Tomo No. 354

Fecha Publicación: 22/03/2002

E. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA DE LA RECUPERACIÓN DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES.

Para el seguimiento y control del programa se deberán tomar en cuenta tres aspectos fundamentales, que son:

1. COSTOS DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN:

Los efectos que conlleva la aplicación de la Titularización son importantes, ya que ofrece al mercado de capitales nuevos instrumentos, fomenta la disponibilidad de crédito, genera mayor competitividad y eficiencia, sustituye mecanismos tradicionales de financiación y diversifica el portafolio de los inversionistas.

Por otra parte, los costos de operación de la titularización son variados y no todos fácilmente cuantificables. Hay cinco principales tipos de costos vinculados al proceso de titularización:

- ✓ Costos de constitución y administración;
- ✓ Costos de las Garantías;
- ✓ Costos de Aseguramiento;
- ✓ Margen del inversor
- ✓ Otros costos de difícil cuantificación.

También es importante, dentro de un criterio de análisis objetivo del tema de estudio, conceptualizar las principales desventajas que la experiencia de titularización a nivel internacional, ha demostrado tener:

- ✓ La complejidad de las transacciones y requerimientos de organización, ya que la puesta en marcha de un proceso de titularización importa la actuación de un equipo interdisciplinario, lo que acarrea costos y gastos asociados al desarrollo de la estructura.
- ✓ El marco normativo es incierto o incompleto. Aunque ello depende de las características de cada derecho positivo aplicable, aun en los países que cuentan con una regulación legal de la titularización o un desarrollo importante de su mercado de capitales, aquella no siempre es completa, y no abarca todos los aspectos importantes de la estructuración del proceso.

2. ORGANISMOS REGULADORES QUE INTERVIENEN EN LA TITULARIZACIÓN:

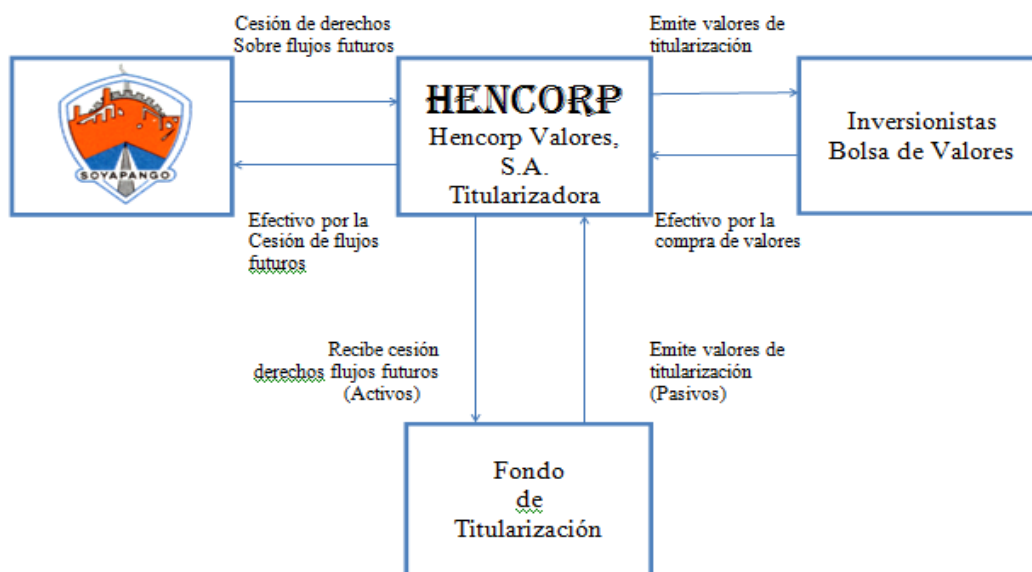
- ✓ La Bolsa de Valores
- ✓ La Calificadora de Riesgos
- ✓ Las Sociedades o Compañías Titularizadoras
- ✓ El Representante Legal de los Tenedores
- ✓ Las Entidades de depósito y custodia

3. DESTINO DE LOS FONDOS:

El propósito de los fondos a obtener por la negociación de la emisión es ser invertidos por el Fondo de Titularización en la adquisición de derechos sobre flujos futuros de la Alcaldía Municipal de Soyapango. Los fondos obtenidos por la municipalidad tienen dos propósitos:

- ✓ Hencorp Valores, S.A., como representante legal y administrador del fondo de titularización cancelará directamente el Endeudamiento Financiero contraído por la Alcaldía Municipal de Soyapango.
- ✓ Los fondos restantes (aproximadamente el 66 % del monto emitido) serán destinados a inversiones en proyectos productivos y obras de beneficio social en el municipio.

Para efectos del control y seguimiento del programa de titularización, a continuación se presenta un diagrama sobre la estructura:



Fuente: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora

F. PROPUESTA DE PROGRAMAS PARA LA ALCALDIA DE SOYAPANGO.

Conscientes de la importancia de la Titularización de Activos y en que deben existir alternativas que redunden en beneficio de la Alcaldía Municipal de Soyapango, sujeto de estudio, a continuación se presentan algunos programas que contribuirán a ello, como son:

PROGRAMA 1: CUADRO DE AMORTIZACION DE LA TITULARIZACION

Para amortizar el monto a titularizar se presenta el cuadro siguiente:

Cuadro N° 3.							
MES	CESION	MES	CESION	MES	CESION	MES	CESION
1	\$92,886.78	31	\$92,886.78	61	\$92,886.78	91	\$92,886.78
2	\$92,886.78	32	\$92,886.78	62	\$92,886.78	92	\$92,886.78
3	\$92,886.78	33	\$92,886.78	63	\$92,886.78	93	\$92,886.78
4	\$92,886.78	34	\$92,886.78	64	\$92,886.78	94	\$92,886.78
5	\$92,886.78	35	\$92,886.78	65	\$92,886.78	95	\$92,886.78
6	\$92,886.78	36	\$92,886.78	66	\$92,886.78	96	\$92,886.78
7	\$92,886.78	37	\$92,886.78	67	\$92,886.78	97	\$92,886.78
8	\$92,886.78	38	\$92,886.78	68	\$92,886.78	98	\$92,886.78
9	\$92,886.78	39	\$92,886.78	69	\$92,886.78	99	\$92,886.78
10	\$92,886.78	40	\$92,886.78	70	\$92,886.78	100	\$92,886.78
11	\$92,886.78	41	\$92,886.78	71	\$92,886.78	101	\$92,886.78
12	\$92,886.78	42	\$92,886.78	72	\$92,886.78	102	\$92,886.78
13	\$92,886.78	43	\$92,886.78	73	\$92,886.78	103	\$92,886.78
14	\$92,886.78	44	\$92,886.78	74	\$92,886.78	104	\$92,886.78
15	\$92,886.78	45	\$92,886.78	75	\$92,886.78	105	\$92,886.78
16	\$92,886.78	46	\$92,886.78	76	\$92,886.78	106	\$92,886.78
17	\$92,886.78	47	\$92,886.78	77	\$92,886.78	107	\$92,886.78
18	\$92,886.78	48	\$92,886.78	78	\$92,886.78	108	\$92,886.78
19	\$92,886.78	49	\$92,886.78	79	\$92,886.78	109	\$92,886.78
20	\$92,886.78	50	\$92,886.78	80	\$92,886.78	110	\$92,886.78
21	\$92,886.78	51	\$92,886.78	81	\$92,886.78	111	\$92,886.78
22	\$92,886.78	52	\$92,886.78	82	\$92,886.78	112	\$92,886.78
23	\$92,886.78	53	\$92,886.78	83	\$92,886.78	113	\$92,886.78
24	\$92,886.78	54	\$92,886.78	84	\$92,886.78	114	\$92,886.78
25	\$92,886.78	55	\$92,886.78	85	\$92,886.78	115	\$92,886.78
26	\$92,886.78	56	\$92,886.78	86	\$92,886.78	116	\$92,886.78
27	\$92,886.78	57	\$92,886.78	87	\$92,886.78	117	\$92,886.78
28	\$92,886.78	58	\$92,886.78	88	\$92,886.78	118	\$92,886.78
29	\$92,886.78	59	\$92,886.78	89	\$92,886.78	119	\$92,886.78
30	\$92,886.78	60	\$92,886.78	90	\$92,886.78	120	\$92,886.78
TOTAL							\$11,146,413.60

PROGRAMA 2. PROYECCION COMPARATIVA ENTRE LA TITULARIZACION Y EL PRESTAMO BANCARIO.

A continuación se presenta la diferencia resultante entre lo que se pagaría a una titularizadora y lo que se pagaría a un Banco del Sistema Financiero:

CONCEPTO	TITULARIZADORA	BANCO
Monto a titularizar	\$8,000,000.00	\$8,000,000.00
Plazo	10 años	10 años
Tasa de Interés	7%	11%
Cuota mensual	\$92,886.78	\$110,200.01
Total a pagar	\$11,146,413.60	\$13,224,001.20
Total Int. X pagar	\$3,146,413.60	\$5,224,001.20

La ventaja o ahorro de la titularización por un monto igual asciende a:

Intereses por pagar a Banco:	<u>\$5, 224,001.20</u>
Intereses por pagar a titularizadora:	<u>\$3, 146,413.60</u>
Diferencia (ahorro):	<u>\$2, 077,587.60</u>

PROGRAMA 3. INVERSION DE LOS FONDOS PROVENIENTES DE LA TITULARIZACION

El propósito de este programa es brindar servicios ágiles, oportunos, de calidad y con la infraestructura adecuada en todo el territorio, elevando sustancialmente la calidad de vida de los pobladores de Soyapango.

- ✓ Creación de la unidad de bacheo. (Cuadrilla de mantenimiento de calles)
- ✓ Equipamiento de la unidad de bacheo conforme a estudio de proyecto.

- ✓ Compra de equipo topográfico y contratación de personal para su uso.
- ✓ Conformación y nivelación de calles así como bacheo y recarpeteo de las mismas.
- ✓ Reparación con concreto hidráulico de Calles en mal estado.
- ✓ Reparación de Vías Urbanas de Soyapango.
- ✓ Obras de protección en Zonas Verdes del municipio.
- ✓ Realización de carpetas técnicas para programar gastos de emergencias por inviernos y otros fenómenos naturales del 2010 al 2025.
- ✓ Mantenimiento del 100% de alumbrado público y complejos deportivos.
- ✓ Ampliar cobertura de alumbrado público de 8000 lámparas a 9125.
- ✓ Implementar el plan de alumbrado público en lugares estratégicos para la seguridad de los ciudadanos.
- ✓ Rehabilitar y mantener el 20% anual según el plan de reparaciones de calles municipales.
- ✓ Sistematizar los servicios del Registro Familiar en un 100% al 2020. Digitalizando 25,000 registros anuales.
- ✓ Implementar el plan de mejoramiento de mercados populares. (Uno cada tres años)
- ✓ Habilitar el nuevo edificio municipal al 2016.
- ✓ Habilitar el nuevo cementerio municipal al 2012 y otro al 2020.
- ✓ Optimizar la infraestructura de los 2 cementerios existentes al 2012.
- ✓ Implementar la Biblioteca Municipal al 2015.
- ✓ Creación del Taller de mantenimiento automotriz al 2013
- ✓ Capacitar al 100% (25% cada año) a los empleados municipales, de forma permanente cada 4 años.
- ✓ Modernización del equipo informático, mediante la sustitución de equipo obsoleto y adquisición de nuevos equipos.
- ✓ Implementar un plan de seguridad ciudadana mediante la coordinación con la PNC, Fiscalía General de la República y el CAM.

PROGRAMA 4. CREAR CONDICIONES QUE PERMITAN LA RECUPERACION DE LA MORA TRIBUTARIA MUNICIPAL .

El propósito de este programa es promover la gestión eficiente y eficaz de la Municipalidad a través de la consecución de lo siguiente:

- ✓ Promover la cultura tributaria disminuyendo la mora del 75% del monto de la mora (5% anual) con criterios de gobernabilidad y participación ciudadana.
- ✓ Reducir en el 5% anual los contribuyentes pasivos y subvaluados en sus impuestos.
- ✓ Incrementar en un 80% los ingresos propios de la municipalidad, equivalente a \$250,000.00 de incremento por año.
- ✓ Modernizar la administración y gestión operativa, mediante una adecuada estructura organizativa, racionalización administrativa y óptima de procesos de planificación y control de gasto responsable.
- ✓ Los gastos operación no deberán exceder del 20% del promedio de los ingresos corrientes, así como las Remuneraciones no deberán de ser mayor del 50% de los gastos corrientes.
- ✓ Contratar una empresa gestora de cobros para viabilizar la recuperación de la mora de impuestos y tasas.

PROGRAMA 5. CIUDAD SEGURA Y SOLIDARIA PARA EL MUNICIPIO.

La seguridad de Soyapango es integral a partir de procesos de participación y solidaridad ciudadana (Plan de Convivencia Ciudadana), lo cual se pretende a través de los siguientes Objetivos Específicos:

- ✓ Fortalecer los convenios de defensoría Municipal para brindar acompañamiento jurídico a víctimas de violencia intrafamiliar, sexual y maltrato infantil.

- ✓ Sensibilizar y capacitar por lo menos al 5% de las comunidades en temas de violencia familiar, sexual y maltrato infantil a través de instituciones con las que se realicen convenios.
- ✓ Desarrollar 2 talleres por año psicológicos para víctimas de violencia familiar y sexual, a través de instituciones con las que se realicen convenios.
- ✓ Continuar con las acciones de solidaridad en el Municipio para combatir las extorsiones y criminalidad.
- ✓ Fomentar la cultura de solidaridad y capacidad de respuesta colectiva.
- ✓ Normar, controlar y fiscalizar el funcionamiento seguro de locales municipales del municipio.

PROGRAMA 6. MEJORA EN LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ASEO.

El propósito es generar salubridad, disminución de enfermedades por contaminación ambiental, mediante:

- ✓ Mejorar los servicios de recolección de desechos sólidos
- ✓ Adquisición de nuevos camiones y continuar con el mantenimiento preventivo y correctivo de la flota existente.
- ✓ Contar con un plan de mantenimiento preventivo y correctivo de camiones de aseo.
- ✓ Brindar capacitación en mantenimiento preventivo al personal del departamento de aseo.
- ✓ Gestionar la renovación de flota de camiones en total 30 camiones.
- ✓ Adquisición de cuatro góndolas.
- ✓ Adquisición de cuatro cabezales.
- ✓ Modernización de taller (Adquirir elevadores hidráulicos).
- ✓ Mejoramiento (Techo y piso) y ampliación de infraestructura del taller.
- ✓ Contratación de personal (técnico para talleres y operativo).
- ✓ Cubrir el 5% de recolección de desechos sólidos en el área rural.

- ✓ Adquirir terreno para construcción de planta de transferencia.
- ✓ Construcción de planta de transferencia.
- ✓ Implementar un nuevo sistema de traslado de desechos sólidos.
- ✓ Eliminación de basureros improvisados.
- ✓ Capacitaciones técnicas a personal de taller.
- ✓ Sensibilización a la población en coordinación con Extensión Comunitaria, sobre como depositar la basura.
- ✓ Adquisición de dos motonetas (Mototaxis) para limpieza del Centro Histórico de Soyapango.
- ✓ Ampliar la cobertura de motonetas a lugares de difícil acceso.

PROGRAMA 7. PROGRAMA DE CAPACITACION EN MATERIA DE TITULARIZACION

Se pretende fomentar el conocimiento y divulgación del proceso de titularización tanto para empresas privadas como municipales, a efecto de generar liquidez de efectivo, así:

- ✓ Elaborar brochures donde se dé a conocer las ventajas de la titularización de activos.
- ✓ Preparar un plan de capacitación a los habitantes del municipio, en coordinación con el Ministerio de educación.
- ✓ Preparar spots televisivos a efecto de dar a conocer el tema, por medio del departamento de Comunicaciones y Relaciones Públicas de la Alcaldía de Soyapango.
- ✓ Implementar talleres de capacitación con personal de recursos humanos, en coordinación con directivas comunales.

CONCLUSION DE LA PROPUESTA:

Con la propuesta de programas anteriormente detallados se pretende enfocar como es el antes y sería el después la Alcaldía de Soyapango.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO	
EL ANTES	EL DESPUES
Mora tributaria mayor de los \$43,000,000.00	Disminución de la mora tributaria
Pocos proyectos de inversión social	Mayor cobertura a proyectos de inversión social
Población descontenta por la inseguridad	Población satisfecha por la mejora en seguridad ciudadana
Calles en deterioro	Calles mejoradas con planes de bacheo
Hacinamiento de áreas de trabajo y empleados	Mejora de infraestructura municipal
Pocas estrategias de conducción administrativa y social	Estrategias de conducción administrativa y social con mayor cobertura.

BIBLIOGRAFÍA

Libros.

Azuero S. (2006). "Derecho Financiero Contemporáneo". Colombia: Editorial Universidad del Rosario.

Ehrhardt M. (2007). "Finanzas Corporativas". México: Editorial Santa Fe.

Chaga Galvan, J. A. (2006). "Clasificación del Activo y Pasivo". Mexico: Editorial Uthh.

Fornos, M. de J. (2008). "Administración Financiera I". El Salvador: Editorial Ediciones Contables.

Muñoz G. J. (2001). "Derecho Económico de Los Contratos". Colombia: Editorial Librería del Profesional.

Muci Facchin, G. (2004). "Regulación Bancaria". Venezuela: Editorial UCAB.

Pavel C. (1994). "Securitization". Estados Unidos: Editorial RGW.

Pombo J. R. (2010). "Contabilidad General". España: Editorial Graficas Rogar.

Sánchez B. C. (2008). "Fundamentos de contabilidad financiera: Teoría y Práctica". España: Editorial Grefol.

Leyes.

Órgano Constituyente. (1983). "Constitución de la Republica de El Salvador". El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.

Órgano Legislativo. (1986). "Código Municipal". El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.

Órgano Legislativo. (2006). "Ley general Tributaria Municipal". El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.

Órgano Legislativo. (2006). "Ley de la Carrera Administrativa Municipal". El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.

Órgano Legislativo. (2008). "Ley AFI". El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.

Órgano Legislativo. (2010). “Ley de Impuestos a la Actividad Económica del Municipio de Soyapango”. El Salvador: Editorial Diario Oficial.

Órgano Legislativo. (1991). “Ley de Impuestos sobre la Renta”, El Salvador: Editorial Gobierno de EL Salvador

Órgano Legislativo. (2000). “Código Tributario”, El Salvador: Editorial CSJ.

Órgano Legislativo. (1992). “, Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de servicios”. El Salvador: Diario Oficial .

Órgano Legislativo. (2007). “Ley de Titularización de Activos. EL Salvador.

Superintendencia de Valores. (2010). “Norma para la determinación y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización”. El Salvador.

Revistas.

Banco central de Reserva, Boletín Económico. (2002). “Titularización de Activos: Aspectos Básicos y su implementación en El Salvador”. El Salvador.

Hencorp Valores, S.A. “La Titularización como Mecanismo de Financiamiento”. El Salvador.

Web.

Alcaldía Municipal de Soyapango. [En línea]. Disponible en: <http://www.soyapango.gob.sv/>

La Titularización de Activos como herramienta para la productividad. [En línea]. Disponible en:
<http://www.buenastareas.com/temas/titularizacion-de-activos-en-el-salvador/920>

Titularización de Activos. [En línea]. Disponible en:
<http://moblibar.com.mx/articulos/index.php/administracion-y-finanzas/41-administracion-basica/3469-titularizacion-de-activos?tmpl=component&print=1&page=>

Mercado de Valores. [En línea]. Disponible en:
http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=368:valores&catid=41:prudenciales&Itemid=211