

# Fundación Nacional para el Desarrollo

## Capítulo Nacional de Transparencia Internacional

### Informe Inicial de Observación Ciudadana

Al uso de los Fondos de Titularización Hencorp Valores de  
la Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres  
(FTHVAMS03)

Enero de 2016

## Informe Inicial de Observación Ciudadana al uso de los Fondos de Titularización Hencorp Valores de la Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres (FTHVAMS03)

Enero de 2016

Elaborado para:

**Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.**

Edificio D'CORA

Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón

Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán

La Libertad, El Salvador, C.A.

PBX: (503) 2212-8700

Elaborado por:

**Fundación Nacional para el Desarrollo (FUNDE)**

Capítulo Nacional de Transparencia Internacional.

Calle Arturo Ambrogi, No. 411

Entre 103 y 105 Avenida Norte, Colonia Escalón

San Salvador, El Salvador, C.A.

PBX: (503) 2209-5300

[www.funde.org](http://www.funde.org)



Funde El Salvador



@fundeorg

Elaboración del Informe: Claudia Marchesini

Investigadora del Área de Transparencia de FUNDE

## Índice general

|  |   |
|--|---|
| I. Introducción .....  | 1 |
| II. Alcance .....  | 2 |
| III. Objetivos.....  | 2 |
| IV. Metodología .....  | 2 |
| V. Antecedentes .....  | 2 |
| VI. Unidades Administrativas que intervienen en el uso de los Fondos ..... | 5 |
| VII. Descripción de los proyectos.....                                     | 6 |
| VIII. Estado inicial de los proyectos .....                                | 8 |

## I. Introducción

En noviembre del 2015 la Titularizadora Hencorp Valores y la Casa de Corredores de Bolsa SySValores firmaron un contrato de titularización denominado “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres” (FTHVAMS03) posteriormente se firma un contrato de Cesión con la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Con ello la Titularizadora se comprometió a pagar al Municipio de San Salvador, la suma de \$60 millones de dólares, de los cuales \$29.9 millones de dólares se emplearán para cancelar préstamos a corto plazo y deudas de fondos de titularizaciones anteriores de la Alcaldía; y los \$30.1 millones de dólares restantes serán destinados para desarrollar diferentes proyectos relacionados con seguridad, remodelación de plazas y parques, recuperación de espacios públicos y mantenimiento de calles, entre otros.

Dicho contrato es el tercero que celebró la Alcaldía. El primero se llevó a cabo en el 2010 por un monto de \$20.8 millones de dólares y el segundo en el 2013 por \$10.5 millones de dólares<sup>1</sup>.

En relación a la Plataforma de Observación Ciudadana, ésta se encuentra a cargo de la Fundación Nacional para el Desarrollo, FUNDE, Capítulo Nacional en El Salvador de Transparencia Internacional. La cual ha brindado desde el 2014, seguimiento al uso de fondos de titularización ejecutados por las alcaldías de San Miguel y Santa Tecla. Así también desde el 2010 a dado seguimiento a proyectos importantes del Ministerio de Obras Públicas y del Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local bajo el marco de “Observatorio Ciudadano”.

El presente informe proporciona información respecto a las condiciones que presenta la Alcaldía de San Salvador para lograr los objetivos planteados en el uso del Fondo de Titularización. En el informe se muestran además los antecedentes del proceso de titularización, la estructura organizativa de la Alcaldía que intervendrá en el uso de los fondos, asimismo contiene información preliminar sobre los proyectos en desarrollo o a desarrollar, y sus respectivos montos.

La información base para la elaboración del informe proviene de Hencorp Valores, y de la Alcaldía de San Salvador a través de la Gerencia Técnica Financiera.

Este es el primer informe, posteriormente se elaborarán informes trimestrales que reflejen el seguimiento que la Plataforma de Observación Ciudadana efectuará al proceso de titularización.

---

<sup>1</sup>Hencorp Valores, S.A., Titularizadora. (2015). “Emisiones”. [En línea]. San Salvador, disponible en: <http://www.hencorpvalores.com.sv/emisiones.php> [Accesado el día 15 de enero de 2016]

## II. Alcance

La Plataforma de Observación Ciudadana fue contratada por la Titularizadora Hencorp Valores para verificar el uso de \$30.1 millones de dólares del fondo FTHVAMS03 que corresponden a la ejecución de proyectos. Los informes que se elaboren estarán orientados a verificar específicamente este rubro.

## III. Objetivos

*General:* Contribuir a fortalecer la confianza de los inversionistas en los procesos de titularización, impulsados por diferentes instituciones públicas del país.

*Específico:* Identificar las condiciones iniciales de las que dispone el Municipio de San Salvador para destinar los recursos provenientes del Fondo de Titularización FTHVAMS03.

## IV. Metodología

Para iniciar con el seguimiento de los proyectos y elaborar este informe se realizaron las siguientes actividades:

- Coordinación entre el equipo técnico de la Plataforma de Observación y el asignado por la Alcaldía, así como de la Titularizadora para facilitar el flujo de información.
- Reconocimiento del proceso efectuado que antecedió a la operación de titularización.
- Identificación de las unidades organizativas de la Alcaldía que tienen responsabilidad en los procedimientos para el desarrollo de proyectos y como tal, los procedimientos que realizan las unidades.
- Identificación de los proyectos que se desarrollan con recursos provenientes de la titularización.
- Indagación sobre las fases en las que se encuentran dichos proyectos.

## V. Antecedentes

La Titularizadora Hencorp Valores está debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y actúa conforme a la Ley de Titularización de Activos.

Para llevar a cabo la operación de titularización, Hencorp Valores acordó designar a la Casa de Corredores de Bolsa, SySValores para desempeñar la función de Representante de los Tenedores de Valores y emitir el Fondo de Titularización. Posteriormente SySValores gestionó ante la Alcaldía de San Salvador el otorgamiento de un contrato de cesión irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros, que se rige en los términos siguientes: la Alcaldía

cede, transfiere y realiza los derechos sobre flujos financieros futuros hasta un monto de \$105,480,000.00 dólares.

Los flujos financieros futuros se refieren a:

- a. El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales;
- b. El producto de las penas o sanciones pecuniarias impuestas por la municipalidad;
- c. Los intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos;
- d. El producto de la administración de los servicios públicos municipales;
- e. Las rentas de todo género;
- f. Los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tenga en sociedad;
- g. Las subvenciones, donaciones y legados que reciba;
- h. El producto de los contratos que celebre;
- i. Los frutos civiles de los bienes municipales, así como los intereses y premios devengados;
- j. El aporte proveniente del Fondo de Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES);
- k. Las contribuciones y derechos especiales previstos por otras leyes;
- l. El producto de los empréstitos, préstamos y demás operaciones de crédito;
- m. El precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales;
- n. Los aportes especiales que le acuerden organismos estatales o autónomos; y
- o. Cualquier otra que determinen las leyes, reglamentos u ordenanzas.

En consecuencia, la Titularizadora se comprometió a pagar al municipio \$60 millones de dólares. Con ello se constituyó un patrimonio independiente de la Titularizadora y de la Alcaldía que se conformó con los activos que serán cedidos en los términos del contrato de Cesión correspondiente.

La propuesta de la Alcaldía para la utilización del Fondo de Titularización se puntualiza a continuación:

Cuadro No.1: Uso de fondos provenientes del FTHVAMS03

| Concepto  | Monto propuesto         |
|---|-------------------------|
| <b>Cancelación de préstamos de corto plazo y fondos de titularización</b> | <b>\$ 29,896,047.97</b> |
| Multi Inversiones Mi Banco  | \$ 1,695,266.55         |
| Banco de América Central  | \$ 1,353,999.60         |
| Fondo FTHVAMS01   | \$ 12,541,037.50        |
| Fondo FTHVAMS02   | \$ 8,681,016.06         |
| Hencorp Becstone Capital  | \$ 1,624,728.26         |
| Banco Hipotecario   | \$ 4,000,000.00         |
| <b>Proyectos</b>  | <b>\$ 30,105,000.00</b> |
| Revitalización de Centro Histórico  | \$ 10,105,000.00        |
| Remodelación de plazas y parques  | \$ 5,000,000.00         |
| Obras en comunidades  | \$ 5,000,000.00         |
| Inversion en mercados   | \$ 3,000,000.00         |
| Mantenimiento de calles   | \$ 3,000,000.00         |
| Inversion en proyecto de seguridad  | \$ 4,000,000.00         |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 60,001,047.97</b> |

Fuente: La información fue proporcionada por Hencorp Valores. Fecha: 7 de enero del 2016.

Para concretar la emisión del FTHVAMS03, la Superintendencia certificó el asiento de dicha emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público. Se emitieron dos certificaciones: La No. SSF00392015 registró los contratos de titularización y Cesión de Activos, y la No. SSF00402015 agregó la Certificación de Integración Total del Fondo, ambas del 12 de noviembre del 2015.

La negociación de los valores de titularización sumaron \$52,696,000.00 dólares y se colocó en dos tramos:

- Tramo I: Por \$9,300,000.00 dólares a negociar. En un plazo de 60 meses y con fecha de vencimiento: 27 de noviembre del 2020.
- Tramo II: Por \$43,396,000.00 dólares a negociar. En un plazo de 180 meses y con fecha de vencimiento: 27 de noviembre del 2030.

Reafirmando lo anterior, el Gerente Técnico Financiero de la Alcaldía aclaró que: "Producto de la colocación de \$52,696,000.00 dólares, después de pagar préstamos, se recibieron de forma neta \$22,408,420.85 dólares, y para poder financiar el 100% del plan de inversión, se hará con los recursos de la colocación de un último tramo que aún está pendiente, por un valor de \$9,299,000.00 dólares".

La Plataforma de Observación pudo constatar en la página web de la Bolsa de Valores de El Salvador la colocación de los dos tramos de la emisión de valores de

titularización para la Alcaldía Municipal de San Salvador (VTHVAMS03), llevados a cabo el 27 de noviembre del 2015<sup>2</sup>.

## VI. Unidades Administrativas que intervienen en el uso de los fondos

La Alcaldía de San Salvador está compuesta por unidades organizativas que responden directamente en el desarrollo de los proyectos.

### *Unidades Administrativas y funciones*

Para el desarrollo de los proyectos, intervienen las siguientes unidades administrativas y se detallan sus funciones específicas<sup>3</sup>:

- *Concejo Municipal:* Acordar la contratación de préstamos para obras y proyectos de interés local; elaborar y controlar la ejecución del plan y programas de desarrollo local; aprobar y adjudicar las adquisiciones y contrataciones de obras, bienes y servicios de conformidad a la ley correspondiente. El Concejo es la máxima autoridad.
- *Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI):* Realizar las adquisiciones y contrataciones de obras, bienes y servicios. La Unidad superior es el Alcalde.
- *Gerencia Legal:* Informar oportunamente sobre asuntos jurídicos legales y sus implicaciones en el desarrollo de las funciones de las unidades; asesorar en los contratos formulados para desarrollo de proyectos. La unidad superior es el Alcalde.
- *Dirección de Desarrollo Municipal:* Proporcionar las directrices para la planeación y ejecución de proyectos de infraestructura, además la planificación y control de los proyectos que se desarrollen en el municipio. La unidad superior es el Alcalde.
- *Gerencia de Desarrollo Urbano:* Coordinar, formular y dar lineamientos en la planificación y la ejecución de los proyectos municipales urbanos y de infraestructura. La Unidad superior es la Dirección de Desarrollo Municipal.
- *Dirección de Administración y Finanzas:* Coordinar los recursos financieros de la Municipalidad; planificar, organizar, dirigir y controlar los recursos de la Institución. La Unidad superior es el Alcalde.

---

<sup>2</sup> Bolsa de Valores de El Salvador. (2015). "Colocación Tramo 1 de la Emisión Valores de Titularización Alcaldía Municipal de San Salvador 03 (VTHVAMS03)" y "Colocación Tramo 2 de la Emisión Valores de Titularización Alcaldía Municipal de San Salvador 03 (VTHVAMS03)" [En línea]. San Salvador, disponibles en: <https://www.bolsadevalores.com.sv/colocaciones/5835> y <https://www.bolsadevalores.com.sv/colocaciones/5836> [Accesados el día 19 de enero de 2016]

<sup>3</sup> Alcaldía Municipal de San Salvador. (2014). "Estructura Organizativa 2014" y "Manual de Organización y Funciones de la AMSS 2014" [En línea]. San Salvador, disponibles en: <http://www.sansalvador.gob.sv/transparencia-municipal-2/category/6-estructura-organizativa.html> y <http://www.sansalvador.gob.sv/transparencia-municipal-2/category/15-manuales.html> [Accesados el día 14 de enero de 2016]

- *Gerencia Técnica Financiera*: Es la Unidad de enlace para el suministro de información y elaboración de reportes financieros de los proyectos. La Unidad superior es la Dirección de Administración y Finanzas.
- *Departamentos de Tesorería, Contabilidad y de Presupuesto*: Son las unidades responsables de los controles financieros, tal como la disponibilidad presupuestaria, control de pagos y registros contables. La Unidad superior es la Dirección de Finanzas.
- *Gerencia de Tecnología de la Información*: Administrar, operar y monitorear la infraestructura, plataformas informáticas, servidores y equipos especializados de protección y seguridad informática, entre otros. Esta Unidad se coordina con las Unidades ejecutoras de los proyectos. La Unidad superior es la Dirección de Administración.

### *Procedimientos*

Para el desarrollo de los proyectos se siguen los siguientes pasos:

1. Del Plan Macro de la Alcaldía y de las necesidades del Municipio se desprende la planificación y formulación de los proyectos.
2. La formulación de los proyectos es aprobada por el Concejo Municipal. Con ello se elabora un presupuesto de inversión y se solicita la disponibilidad de recursos financieros.
3. Para formular los proyectos se recurre a la contratación de consultores especialistas en el diseño de los proyectos.
4. Aprobado el diseño se formulan las carpetas técnicas e inicia el desarrollo de los proyectos.
5. Se llevan a cabo los procesos de licitación y adjudicación. La evaluación para adjudicar los proyectos está a cargo de un Comité Evaluador de Ofertas, sus miembros pueden variar dependiendo del tipo de proyecto a evaluar. La autorización del resultado de evaluación recae en el Concejo Municipal.
6. Finalizados los proyectos, estos se liquidan y se entregan las obras.

## **VII. Descripción de los proyectos**

La Alcaldía Municipal de San Salvador ha planteado seis programas de ejecución de proyectos. Hasta el mes de enero del presente año sumaban una inversión de US\$30,150,000.00 dólares. El detalle de los proyectos se presenta a continuación:

Cuadro No. 2: Proyectos financiados con el Fondo FTHVAMS03

| Nombre del programa y proyectos   | Monto estimado          |
|---|-------------------------|
| <b>Revitalización del Centro Histórico</b>  | <b>\$ 13,350,000.00</b> |
| Remodelación de Plaza Gerardo Barrios   | \$ 500,000.00           |
| Remodelación de Plaza Morazán   | \$ 150,000.00           |
| Remodelación Parque Libertad  | \$ 500,000.00           |
| Remodelación espacios públicos de 23 cuadras del Centro Histórico, área del Palacio Nacional, Catedral e Iglesia El Rosario   | \$ 3,450,000.00         |
| Reconstrucción y adecuación de calles y aceras de 23 cuadras  | \$ 5,600,000.00         |
| Adecuación de calles aledañas sobre las cuales se incorporará el tránsito de vehículos retirados del área intervenida   | \$ 3,000,000.00         |
| Plaza San Martín  | \$ 150,000.00           |
| <b>Remodelación de plazas y parques</b>   | <b>\$ 4,000,000.00</b>  |
| Remodelación Parque Cuscatlán   | \$ 2,000,000.00         |
| Remodelación Redondel Masferrer   | \$ 1,000,000.00         |
| Remodelación plazas emblemáticas: Constitución, Brasil, Italia, Francia y Luceiro   | \$ 1,000,000.00         |
| <b>Sesenta obras en comunidades</b>   | <b>\$ 2,000,000.00</b>  |
| <b>Reubicación de vendedores informales en espacio público</b>  | <b>\$ 2,800,000.00</b>  |
| Adecuación de edificios   | \$ 500,000.00           |
| Publicidad y promoción  | \$ 500,000.00           |
| Fondo de reconversión   | \$ 300,000.00           |
| Rentas y mantenimiento  | \$ 1,500,000.00         |
| <b>Mantenimiento de calles (Plan de bacheo y/o recarpeteado de 400 kms. de calles de la ciudad)</b>   | <b>\$ 3,000,000.00</b>  |
| <b>Inversión en proyecto de seguridad</b>   | <b>\$ 5,000,000.00</b>  |
| Proyecto Ciudad Segura: Instalación de cámaras, postes, conectividad de datos, sistema de servidores, y centros de monitoreo y respuesta armonizada con la Policía Nacional Civil | \$ 5,000,000.00         |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 30,150,000.00</b> |

Fuente: Elaboración propia en base a la información proporcionada por la Gerencia Técnica Financiera de la Alcaldía de San Salvador. Fecha: 11 de enero del 2016.

La Alcaldía realizó posteriormente un ajuste en el cálculo de los montos por cada programa (ver los cuadros No. 1 y No. 2). A continuación se muestra el comparativo:

Cuadro No. 3: Comparativo de los montos, posterior al ajuste que llevó a cabo la Alcaldía.

| Nombre del programa y proyectos    | Monto Propuesto         | Monto Estimado          |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Proyectos</b>                   | <b>\$ 30,105,000.00</b> | <b>\$ 30,150,000.00</b> |
| Revitalización de Centro Histórico | \$ 10,105,000.00        | \$ 13,350,000.00        |
| Remodelación de plazas y parques   | \$ 5,000,000.00         | \$ 4,000,000.00         |
| Sesenta Obras en comunidades       | \$ 5,000,000.00         | \$ 2,000,000.00         |
| Inversión en mercados              | \$ 3,000,000.00         | \$ 2,800,000.00         |
| Mantenimiento de calles            | \$ 3,000,000.00         | \$ 3,000,000.00         |
| Inversión en proyecto de seguridad | \$ 4,000,000.00         | \$ 5,000,000.00         |

Fuente: Elaboración propia en base a la información proporcionada por Hencorp Valores y la Gerencia Técnica Financiera de la Alcaldía de San Salvador. Fecha: 11 de enero del 2016.

De tal manera que el monto total por la inversión de proyectos corresponde a \$30,150.000.00 dólares. Sin embargo los montos podrían variar nuevamente si se presentan ajustes adicionales después de la elaboración y aprobación de los diseños de los proyectos, así como en el desarrollo de los mismos, si se dan órdenes de cambio. Por otra parte, el programa que originalmente la Alcaldía nombró como: Inversión de Mercados, lo modificó por: Reubicación de vendedores informales en espacio público.

## VIII. Estado inicial de los proyectos

El 13 de enero del 2016 la Plataforma Ciudadana llevó a cabo una primera visita a la Alcaldía para verificar el avance en el desarrollo de los proyectos. Es entonces que inició el seguimiento al uso de los fondos de titularización de la Alcaldía de San Salvador.

Para llevar a cabo el ejercicio de observación se estableció la coordinación y comunicación directa con el Licenciado Jose Alberto Acosta, Gerente Técnico Financiero de la Alcaldía y en la visita participó el Ingeniero Álvaro O'byrne, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad. Ambos dieron cuenta del avance para desarrollar los proyectos, mostrando una amplia apertura, facilitando la información y solventando las consultas que se tuvieran.

Los programas comprenden proyectos de infraestructura, mantenimiento de calles, reubicación de vendedores e inversión en un proyecto de seguridad. Es por ello que diferentes Unidades Administrativas de la Alcaldía son las que ejecutarán el desarrollo de dichos proyectos.

A continuación el detalle:

Cuadro No. 4: Unidades Administrativas ejecutoras de los proyectos

| Programa de ejecución de proyectos   | Unidades Administrativas responsables   |
|--|---|
| - Revitalización del Centro Histórico<br>- Remodelación de plazas y parques<br>- Sesenta Obras en comunidades<br>- Mantenimiento de calles | Gerencia de Desarrollo Urbano   |
| - Reubicación de vendedores informales en espacios públicos.   | Unidad de Participación Ciudadana   |
| - Inversión en proyecto de seguridad   | Cuerpo de Agentes Metropolitanos (CAM)<br>Gerencia de Tecnologías de la Información |

Fuente: Elaboración propia en base a la información proporcionada por la Gerencia Técnica Financiera de la Alcaldía de San Salvador. Fecha: 11 de enero del 2016.

Los representantes de la Alcaldía explicaron que por el momento se encuentran en la fase de diseño de algunos proyectos que comprenden la Revitalización del Centro Histórico de San Salvador.

Así también facilitaron los documentos que corresponden al establecimiento de un convenio de cooperación interinstitucional entre la Oficina de Planificación del

Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), para asesorar y acompañar a la AMSS en el proceso técnico que fue propuesto para desarrollar el “Programa Temporal de Revitalización del Centro Histórico-Fase 1”. De tal manera que se revisó el acuerdo de la AMSS, en donde se autorizaba la implementación de dicho convenio, el acuerdo del Concejo es del 30 de octubre del 2015.

A continuación se verificó el primer desembolso a favor de OPAMSS, por el 40% de \$400,000.00 dólares que corresponde a la consultoría de dicha oficina. El abono proviene de la cuenta bancaria de la AMSS que maneja los recursos provenientes del Fondo de Titularización, denominado “Titularización–Hencorp Valores Prestamos Internos 2016”; y además facilitaron una copia del Mandamiento de Pago para emitir un cheque a favor de la Tesorería Especial de OPAMSS.

En cuanto al avance de la consultoría, el Gerente de Desarrollo Urbano manifestó que actualmente han iniciado los diseños de:

- La remodelación de la Plaza Gerardo Barrios,
- La remodelación de la Plaza Morazán,
- La remodelación del Parque Libertad, y
- La remodelación de espacios públicos de 23 cuadras del Centro Histórico, en el área del Palacio Nacional, Catedral e Iglesia El Rosario.

Brevemente afirmó que a partir de febrero, las carpetas técnicas de los proyectos que obtuvieran aprobación del diseño estarían formuladas y con ello la UACI será la responsable de actualizar las carpetas periódicamente.

Finalmente, se acordó que la próxima visita a la Alcaldía por parte de la Plataforma de Observación Ciudadana, se llevará a cabo en el mes de febrero, en la que se verificarán tanto el avance en el uso del Fondo de Titularización como la elaboración de los documentos que den cuenta de ello.