

FINANZAS MUNICIPALES

Municipalidad de La Serena evalúa leaseback por \$10 mil millones ante déficit financiero



El proceso contempla un análisis exhaustivo de los inmuebles disponibles, su valorización comercial y su condición legal.

EL DÍA

PAULA GARVISO G. La Serena

El ente consistorial analiza esta operación como parte de su plan de sostenibilidad, en medio de un complejo escenario económico.

Durante la sesión del concejo comunal de La Serena, realizada este miércoles 9 de julio, el Departamento de Administración y Finanzas presentó la propuesta para solicitar una operación de leaseback por \$10 mil millones, iniciativa con la que se busca enfrentar la compleja situación económica que vive la comuna.

El director de Administración y Finanzas, Mario Aliaga, explicó que el leaseback es una figura legal y técnica que permite acceder a recursos mediante la venta de bienes municipales, los cuales son luego arrendados por la misma municipalidad, con la opción de comprarlos nuevamente en el futuro.

"Este no es un mecanismo nuevo para nosotros. Ya se utilizó en 2007-2008, operación que se terminó prepagando, es decir, se pagó antes del vencimiento de su periodo. Después hemos tenido dos autorizaciones para operaciones que no se materializaron por complicaciones en los procesos licitatorios o por el contexto financiero, en que las tasas eran muy volátiles, lo que limitó las posibilidades de hacerlo", explicó Aliaga.

Este proceso contempla un análisis exhaustivo de los inmuebles disponibles, su valorización comercial y su condición legal. En total, se han identificado 15 bienes que podrían respaldar la operación, con un avalúo fiscal conjunto que bordea los \$14.260 millones. Entre ellos se encuentran el edificio consistorial, terrenos en San Joaquín y

Las Compañías, entre otros.

Marcelo González, profesional del área financiera, detalló que "el crédito es caro, sí, pero estamos siendo conservadores al considerar la tasa máxima". Además, señaló que para acceder a los \$10 mil millones se requiere contar con garantías que representen al menos un 70% del valor solicitado. "Hicimos el ejercicio de tasación, y los números dan. Ahora corresponde revisar que jurídicamente los inmuebles estén habilitados, sin hipotecas ni gravámenes", puntualizó.

ACCIONES CLARAS

La alcaldesa de La Serena, Daniela Norambuena, respaldó el enfoque técnico de la propuesta y valoró que se esté dando respuesta a una solicitud reiterada del concejo.

"Esto es a modo de información. En realidad, esto no se vota, sino que es para su conocimiento. En varias ocasiones el concejo municipal había requerido esta información y hoy se hace pública. Por lo tanto, queda en evidencia que este plan de sostenibilidad tiene una proyección. Tenemos un trabajo a corto y mediano plazo para poder enfrentar estos desafíos. Como administración, hemos avanzado en materias complejas, que muchas veces no son populares, pero que deben abordarse. Uno

debe buscar el equilibrio financiero, que es uno de los principios que nos impone la ley", señaló la jefa comunal.

LO QUE VIENE

Sobre los pasos a seguir, se informó que será en una próxima sesión donde el concejo deberá pronunciarse respecto a los inmuebles que serán incorporados en la operación. Con esa aprobación, se podrá presentar formalmente la solicitud a la Dirección de Presupuestos (DIPRES) del Ministerio de Hacienda. Esta entidad analizará en detalle los antecedentes financieros, legales y administrativos, y entregará —de aprobarse— una autorización válida por un año para iniciar el proceso de licitación.

Sin embargo, los representantes municipales advirtieron que el desafío no termina con la autorización de la DIPRES. "Eso es lo menos complejo", dijo González. "Donde va a estar difícil es en la obtención de los recursos. No es fácil. Los bancos que tienen las cuentas corrientes hoy no están interesados en este tipo de operaciones; tienen temor por los plazos. Hay empresas de factoring grandes que sí lo hacen, hay fondos de inversión, hay un mercado más diverso, pero a ese mercado hay que ir a exponerle", expresó el profesional.