

Noviembre 2022

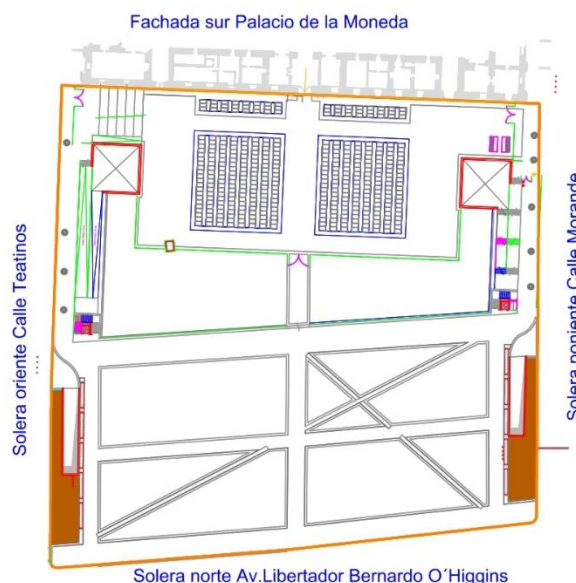
ANTECEDENTES GENERALES

Nombre del contrato	Concesión Plaza de la Ciudadanía – Etapa I
Concesionario	Sociedad Concesionaria Plaza de la Ciudadanía S.A.
RUT	99.561.160-0
Gerente General	Cristóbal Wagener Almarza
Decreto de Adjudicación	D.S. MOP N° 314, de 19 de abril de 2004
Fecha de inicio de la Concesión	19/05/2004
Plazo de la Concesión	360 meses
Término de la Concesión	18/05/2034
Presupuesto de la Oferta	UF 520.628 + IVA (art. 1.4.3 BALI)
Puesta en Servicio Provisoria	18/11/2005, Res. DGOP N°3566
Puesta en Servicio Definitiva	27/12/2005, Res. DGOP N°4105
Inspector Fiscal	Jorge Roa Fuentes
SUPERFICIES	
Capacidad	554 calzos numerados y disponibles, distribuidos en 4 subterráneos
Explanada Superficial	10.565 m ²
Estacionamiento Público	17.440 m ²
Centro Cultural de La Moneda	7.250 m ²

El proyecto, emplazado entre la fachada sur del Palacio de La Moneda y la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, comprende actualmente la mantención, operación y explotación de las obras asociadas a los estacionamientos subterráneos y la mantención de la explanada superficial (plaza dura, espejos de agua y áreas verdes).

El Proyecto de Concesión además consideró la construcción e implementación de las obras del Centro Internacional de las Culturas (CIC), actual Centro Cultural La Moneda, incluidas todas las obras civiles, instalaciones y equipamientos necesarios para que tales obras quedaran operativas y al servicio de los usuarios.

La explanada tiene una extensión de 10.565 m², el estacionamiento de 17.440 m² distribuido en cuatro niveles y el Centro Cultural con 7.250 m², en 3 niveles. La obra busca generar un espacio continuo en el centro cívico, cuyo trayecto se inicia en la Plaza de la Constitución, atraviesa el Palacio de La Moneda, la Plaza de la Ciudadanía, el Paseo Bulnes y finaliza en el Parque Almagro.



Noviembre 2022

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

PÓLIZAS DE SEGURO

Póliza	Emisor	N° Documento	Monto Asegurado (UF) (2)	Vigencia
Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (1)	CHUBB	10-500-21086967	6.000	31-12-2021 a 31-12-2022
Póliza de Seguro Catástrofe (1)	FID	10-200-21086944	428.729	31-12-2021 A 31-12-2022
Observaciones:				
(1) Se remitieron a la DGC para su custodia.				
(2) Los montos señalados corresponden al monto total asegurado.				

En lo que respecta a este ítem, cabe señalar que, para el mes octubre 2022, la Sociedad Concesionaria presentó mediante Carta Ars-254 de fecha 28.10.2022, los documentos a través de los cuales acreditan la renovación oportuna de los seguros de Responsabilidad Civil y Todo Riesgo para el periodo 2023, esto es, desde el día 31 de diciembre de 2022 a 31 de diciembre de 2023.

BOLETAS DE GARANTÍA

BOLETAS DE GARANTÍA VIGENTES

ID	Entidad Emisora	N° Documento	Fecha de Emisión	Vencimiento Prórroga 1	Vencimiento Prórroga 2	Vencimiento Prórroga 3	Monto (UF)	Monto (\$)
1	BICE	187153	07-10-2014	30-12-2017	30-12-2020	30-12-2023	2.500	60.462.300
2	BICE	187154	07-10-2014	30-12-2017	30-12-2020	30-12-2023	2.500	60.462.300
3	BICE	187155	07-10-2014	30-12-2017	30-12-2020	30-12-2023	2.500	60.462.300
4	BICE	187156	07-10-2014	30-12-2017	30-12-2020	30-12-2023	2.500	60.462.300
Total							UF 10.000	241.849.200

Se informa que a la fecha estas boletas de garantía están vigentes. Sobre las particularidades de los documentos presentados, a modo ilustrativo, se indica que la Sociedad Concesionaria optó por entregar Boletas de Garantía con una vigencia de 3 años, lo cual fue aprobado por el MOP, a través del ORD. N°1.110, de fecha 27 de octubre de 2005, del Director General de Obras Públicas.

Noviembre 2022

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

INGRESOS DEL EXPLOTACIÓN

Ítem	2022											Total
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sept	oct	nov	
Estacionamientos / TICKET QR	\$34.038.487	\$ 27.227.563	\$ 31.971.261	\$ 34.762.689	\$ 34.975.042	\$ 34.412.605	\$ 38.284.118	\$ 38.159.832	\$ 28.256.134	\$ 35.636.471	\$ 39.804.454	\$377.528.656
Estacionamientos / TAG	\$ 1.859.797	\$ 1.637.020	\$ 924.964	\$ 2.151.257	\$ 1.967.215	\$ 2.092.988	\$ 1.910.722	\$ 2.231.837	\$ 2.383.634	\$ 2.751.696	\$ 3.091.472	\$23.002.602
Estacionamientos / Abonados	\$23.169.467	\$ 20.338.396	\$ 19.904.767	\$ 22.342.135	\$ 23.303.402	\$ 23.611.420	\$ 22.729.498	\$ 23.227.313	\$ 24.051.422	\$ 24.061.141	\$ 22.443.613	\$249.182.574
Arriendos Comerciales	\$774.669	-	\$ 1.568.596	\$ 793.117	\$ 804.412	\$ 816.622	\$ 827.171	\$ 835.190	\$ 845.534	\$ 856.456	\$ 864.759	\$8.986.526
Publicidad y Propaganda	-	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	-	-	\$0
Otros Ingresos / Venta tarjetas magnéticas	-	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	-	-	\$0
Otros Ingresos / Antena Celulares	-	\$ 1.515.967	\$ 3.515.362	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	-	-	\$5.031.329
Total	\$59.842.420	\$50.718.946	\$57.884.950	\$60.049.198	\$61.050.071	\$60.933.635	\$63.751.509	\$64.454.172	\$55.536.724	\$63.305.764	\$66.204.298	\$663.731.687

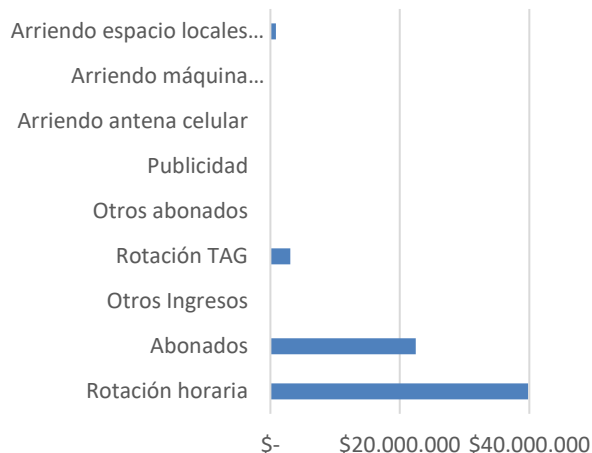
Según se desprende del cuadro anterior, el 57% de los ingresos acumulados del año 2022, corresponde a la explotación del estacionamiento por concepto de arriendos ocasionales vía TICKET QR, porcentaje que aumenta al 60% al incluir el sistema TAG.

Así mismo, el arriendo mensual de estacionamientos, o usuarios Abonados con contrato de arriendo mensual, contribuye con un 38% de los ingresos, mientras que Otros Ingresos aportan con el 1% y Arriendo de locales comerciales con un 1% de los ingresos totales del 2022.

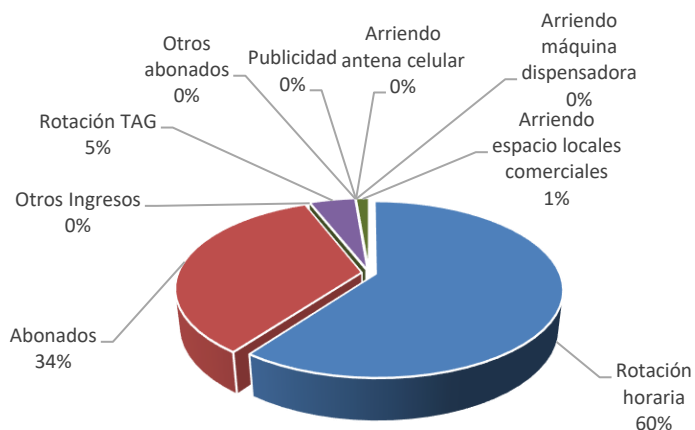
Los ítems de Publicidad y Venta de Tarjetas no son explotados por la Sociedad Concesionaria.

DESGLOSE INGRESOS NOVIEMBRE 2022

PDLC - Ingresos Explotación (\$) NOVIEMBRE 2022



PDLC - PORCENTAJES DE INGRESOS EXPLOTACIÓN NOVIEMBRE 2022



Noviembre 2022

ANÁLISIS RAZONADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADO AL 30.09.2022

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Concepto	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$	Variación M\$	Variación %
Activos Corrientes	662.544	743.888	-81.344	-10,93%
Activos no corrientes	2.756.830	2.748.983	7.847	0,29%
Total de activos	3.419.374	3.492.871	-73.497	-2,10%

Concepto	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$	Variación M\$	Variación %
Pasivos Corrientes	225.695	264.332	-38.637	-14,62%
Pasivos no corrientes	303.851	354.089	-50.238	-14,19%
Total Pasivos	529.546	618.421	-88.875	-14,37%
Patrimonio	3.419.374	3.492.871	-73.497	-2,10%

Al 30 de septiembre de 2022, los activos corrientes consolidados disminuyeron en un 10.93% en relación con los existentes al 31 de diciembre de 2021. Esta variación se genera principalmente por la obtención de recursos de efectivo y otros activos no financieros.

Los activos no corrientes al 30 de septiembre de 2022 han incrementado en un 0.29% en relación con el 31 de diciembre de 2021. Este incremento se debe básicamente al bajo desgaste natural que sufren los activos intangibles y propiedad planta y equipos.

Los pasivos corrientes, al 30 de septiembre de 2022, en relación con el 31 de diciembre de 2021, disminuyeron en un 15%, debido principalmente al pago de cuentas comerciales, y a su vez aumentó en la partida de arrendamientos.

Los pasivos no corrientes presentaron una disminución del 14% básicamente influenciada por el ítem pasivo por arrendamientos, no corrientes.

Con todo, el patrimonio de la Sociedad durante el año 2022, disminuyó, producto al incremento en el ítem ganancias acumuladas.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DEL BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

FLUJO EFECTIVO

N°	RATIO	UNIDAD	30-09-2022	30-09-2021
1	Liquidez	Razón de Liquidez (AC/PC)	2,94	2,81
		Prueba ácida (AC - inventario/PC)	1,43	1,17
2	Endeudamiento	Razón de Endeudamiento (Tot. Pas./Pat.)	0,18	0,22
		Deuda total sobre activos (Tot. Pas. /Tot. Act.)	0,15	0,18
3	Margen	Margen Operacional (ganancia bruta / ingresos ordinarios)	14,10%	0,38%
		Margen de Ganancia Neta (Ganancia neta / Ingresos Ordinarios)	2,89%	-45,07%
		Margen de Ganancia antes de impuestos (UAI / Ingresos Ordinarios)	-15,43%	-53,08%
4	Rentabilidad	Rentabilidad sobre el Patrimonio (UPE/TP)	0,53%	-7,25%
		Rentabilidad sobre el Activo Total (UPE/TA)	0,45%	-5,97%
5		Razón Costo Vtas. / Gasto Adm.	1,71	1,50
6	EBITDA	π EBT (2) / π BRUTA (EBITDA)	-1,09	-138,52

Concepto	30.09.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación	-136.117	-307.094
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión	188.736	49.305
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación	-40.524	-37.357
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	12.095	-295.146
Aumento (Disminución) del efectivo y efectivo equivalente	310.331	463.825
Saldo Final Efectivo y Efectivo Equivalente	322.426	168.679

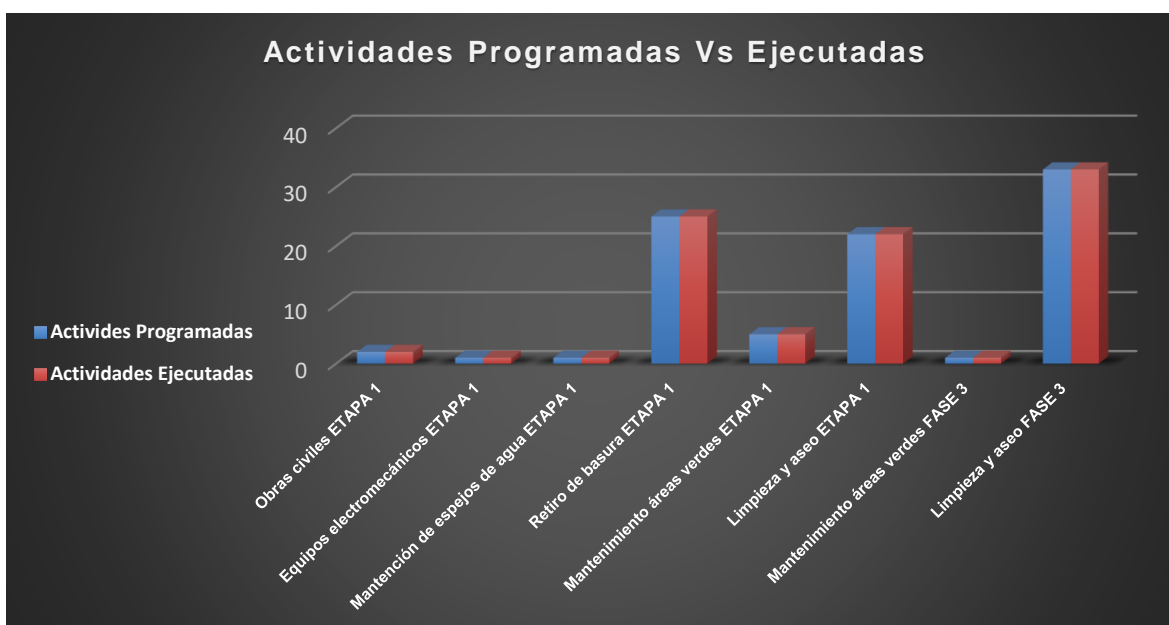
Noviembre 2022

FISCALIZACIÓN PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENCIÓN DE LA OBRA CONCESIONADA PLAZA DE LA CIUDADANÍA – ETAPA I

El control del PACO se realiza principalmente mediante fiscalización presencial, verificando en terreno el cumplimiento de las actividades programadas, controlando que las labores sean desarrolladas de acuerdo con los procedimientos y en los plazos establecidos en los antecedentes contractuales. Cada actividad inspeccionada se registra en una Ficha de Inspección Técnica. Lo anterior se complementa con fiscalización a través de medio documental, mediante la revisión de las Ordenes de Trabajo (OT) emitidas mensualmente por la Sociedad Concesionaria, con el registro de actividades de Mantenimiento Preventiva realizadas. El siguiente cuadro muestra el número y porcentaje de actividades ejecutadas por área, durante el mes de noviembre 2022:

	Familia	Actividades	% Mensual
A.	Obras civiles ETAPA 1	2	2%
B.	Equipos electromecánicos ETAPA 1	1	1%
G	Servicios de mantención de espejos de agua ETAPA 1	1	1%
K	Retiro de basura ETAPA 1	25	28%
L	Mantenimiento áreas verdes ETAPA 1	5	6%
M	Limpieza y aseo ETAPA 1	22	24%
L	Mantenimiento áreas verdes FASE 3	1	1%
M	Limpieza y aseo FASE 3	33	37%
TOTAL DE ACTIVIDADES PREVENTIVAS PROGRAMADAS		90	100%

Durante el mes de noviembre, las 90 actividades programadas fueron ejecutadas en un 100% por la Sociedad Concesionaria. A continuación, se muestra un gráfico para visualizar la cantidad de actividades programas vs las ejecutadas por cada área:



Noviembre 2022

EVALUACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LOS SERVICIOS

La Asesoría a la IF fiscaliza el cumplimiento de los estándares establecidos en la prestación de los servicios, cuyas condiciones de cumplimiento se muestran en el siguiente cuadro:

TABLA DE EVALUACIÓN	
STD	Estándar
STD / OBS	Estándar con observaciones
SUB / STD	Sub. Estándar
NA	No aplica o no existe

De acuerdo con el criterio antes señalado y dado el análisis del estado del Contrato de Concesión presentado en presente Informe Mensual, se obtiene lo siguiente:

Servicios Básicos		
Servicio	Evaluación	Observaciones
Servicio de Estacionamientos Públicos Comprende el servicio de aparcamiento de vehículos parapúblico y el cobro de tarifas.	STD	El servicio de Estacionamientos Públicos cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Conservación de la Obra Comprende la conservación de las obras, tanto preventiva como correctiva, incluyendo estacionamientos, explanada superficial y patios exteriores de acceso al CCLM.	STD / OBS	El Servicio de Conservación de la Obra, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Aseo Comprende las labores de aseo en estacionamientos, explanada superficial y patios exteriores de acceso al CCLM, con el fin de evitar la acumulación innecesaria de basura.	STD	El Servicio de Aseo, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Mantenimiento de Áreas Verdes Comprende la mantención y conservación de las áreas verdes de la explanada superficial y de los patios exteriores de acceso al CCLM.	STD	El Servicio de Mantenimiento de Áreas Verdes, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Retiro de Basuras Comprende el retiro de basuras.	STD	El Servicio de Retiro de Basuras, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Señalización Comprende la provisión y mantención de los elementos de señalización.	STD	El Servicio de Señalización, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Atención e Información al Usuario Comprende operar, sin costos, el servicio de atención e información a los usuarios.	STD	El Servicio de Atención e Información al Usuario, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicio de Resguardo y Control Comprende proporcionar seguridad y asistencia. Incluye la coordinación con Carabineros de Chile.	STD	El Servicio de Resguardo y Control, cumple al 100% los programas comprometidos durante el mes informado.
Servicios Complementarios		
Servicio	Evaluación	Observaciones
Área para Servicio de Comunicaciones Comprende el servicio de telefonía fija.	STD	El servicio se encuentra operativo durante el mes informado.
Área para Locales Comerciales Comprende la habilitación y explotación de locales comerciales.	STD	Sólo operando Econorent
Área para Publicidad y Propaganda Comprende la explotación de áreas para publicidad o propaganda.	NA	El servicio no está siendo prestado por la Sociedad Concesionaria en el mes informado.