

Septiembre 2023

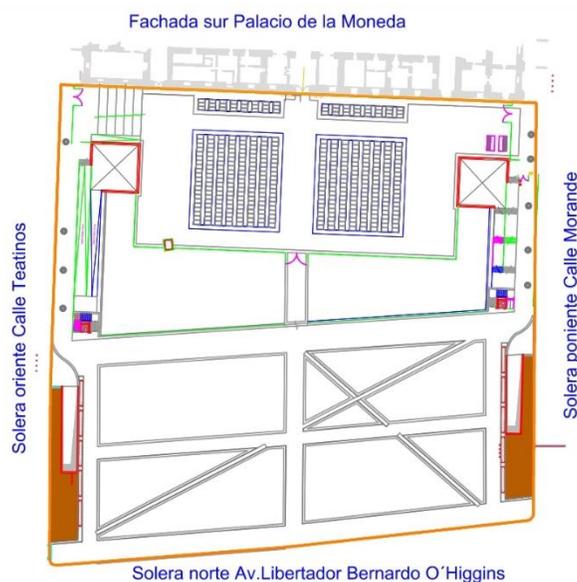
ANTECEDENTES GENERALES

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 de mayo 2004
Plazo de la Concesión	360 meses
Término de la Concesión	18 mayo 2034
Presupuesto de la Oferta	UF 520.628 + IVA (art. 1.4.3 BALI)
Puesta en Servicio Provisoria	18 noviembre 2005, Res. DGOP N°3566
Puesta en Servicio Definitiva	27 diciembre 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.



Septiembre 2023

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

PÓLIZAS DE SEGURO

Póliza	Emisor	N° Documento	Monto Asegurado (UF) (2)	Vigencia
Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (1)	FID	10-500-22085727	6.000	31-12-2022 a 31-12-2023
Póliza de Seguro Catástrofe (1)	FID	10-200-22085665	544.023	31-12-2022 A 31-12-2023

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 durante 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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1.8.3.2 de las Bases de Licitación, el Concesionario debe renovar las boletas de garantía vigentes 90 días antes del vencimiento, lo cual se acreditó mediante carta S/N° de fecha 29 de septiembre de 2023, según el siguiente detalle:

Concepto de la Garantía	Fecha carta recepción BG	Boleta Garantía N°	Fecha Emisión Garantía	Vencimiento Garantía	Monto UF	Banco
Explotación	29.09.2023	0283427	27.09.2023	30.12.2026	2.500	Bice
Explotación	29.09.2023	0283428	27.09.2023	30.12.2026	2.500	Bice
Explotación	29.09.2023	0283429	27.09.2023	30.12.2026	2.500	Bice
Explotación	29.09.2023	0283430	27.09.2023	30.12.2026	2.500	Bice

Al cierre de este informe, esta Inspección Fiscal se encuentra a la espera de la solicitud del Departamento de Presupuesto y Control Tributario de la DGC para realizar la certificación de las boletas presentadas por la Sociedad Concesionaria.

Septiembre 2023

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

INGRESOS DEL EXPLOTACIÓN

Ítem	2023									Total
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sept	
Estacionamientos / TICKET QR	\$ 42.465.714	\$30.249.916	\$43.244.118	\$40.137.563	\$40.427.731	\$37.618.655	\$42.391.429	\$39.357.647	\$34.649.916	\$350.542.689
Estacionamientos / TAG	\$ 3.257.567	\$ 3.362.840	\$ 2.621.018	\$ 3.201.938	\$ 3.459.729	\$ 2.219.962	\$ 3.353.882	\$ 3.610.031	\$ 2.025.271	\$27.112.238
Estacionamientos / Abonados	\$ 25.224.268	\$23.788.478	\$27.257.606	\$29.055.004	\$29.311.726	\$30.523.039	\$30.824.218	\$30.366.081	\$28.197.915	\$254.548.335
Arriendos Comerciales	\$ 877.774	\$ 882.102	\$ 887.742	\$ 889.416	\$ 895.964	\$ 900.735	\$ 827.171	\$ 901.284	\$ 903.142	\$7.965.330
Publicidad y Propaganda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$0
Otros Ingresos / Venta tarjetas magnéticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$0
Otros Ingresos / Lavado de Autos	-	-	-	-	-	-	\$ 3.311.330	\$ 3.153.957	\$ -	\$6.465.287
Total	\$71.825.323	\$58.283.336	\$74.010.484	\$73.283.921	\$74.095.150	\$71.262.391	\$80.708.030	\$77.389.000	\$65.776.244	\$646.633.879

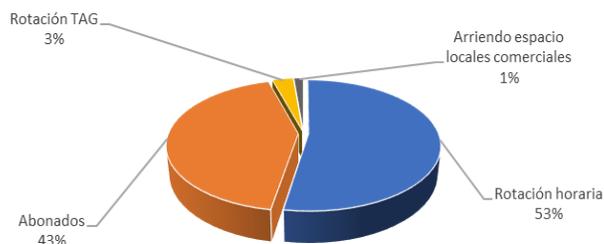
Según se desprende del cuadro anterior, el 54% de los ingresos acumulados del año 2023, corresponde a la explotación del estacionamiento por concepto de arriendos ocasionales vía TICKET QR, porcentaje que aumenta al 58% al incluir el sistema TAG. Así mismo, el arriendo mensual de estacionamientos, o usuarios Abonados con contrato de arriendo mensual, contribuye con un 39% de los ingresos, mientras que Arriendo de locales comerciales y lavado de auto entre ambos contribuye con un 2% de los ingresos totales del 2023. Los ítems de Publicidad, Venta de Tarjetas y Otros Ingresos no son explotados por la Sociedad Concesionaria.

DESGLOSE INGRESOS

PDLC - Ingresos Explotación (\$) septiembre 2023



PDLC - PORCENTAJES DE INGRESOS EXPLOTACIÓN SEPTIEMBRE 2023



Item de Ingreso	sept-23	Porcentaje
Rotación horaria (Ticket QR)	\$ 34.649.916	53%
Rotación TAG	\$ 2.025.271	3%
Abonados	\$ 28.197.915	43%
Otros Ingresos	\$ -	0%
Arriendo espacio locales comerciales	\$ 903.142	1%
Total	\$ 65.776.244	100%

Septiembre 2023

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

ANÁLISIS FINANCIERO

Para el período en comento la Sociedad Concesionaria presentó a la AIFE los estados financieros, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.8.2 numeral 5 letra a) de las Bases Licitación, los cuales fueron entregados por la Sociedad Concesionaria a través de su carta AN/CMR/ARS/355 de fecha 07 de septiembre de 2023.

Por otra parte, la revisión de estos estados financieros se basó en que estos informes no auditados cumplan con los requisitos mínimos estipulados en las Bases de Licitación los que se destaca a continuación:

31-03-2023	Área de Revisión	Entrega	Cumplimiento
	Estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad Concesionaria, presentados en el formato exigido por la SVS. En dichos estados deberán individualizarse todos los ingresos de explotación desglosados	Entrega corresponde al término del 30-06-2023, enviados a través de la Carta AN/PCC/ARS/355/23, de fecha 07 DE septiembre de 2023, con formato CMF y desglose de ingresos de explotación.	Cumple
	Desglose de Ingresos: -Arriendos -Publicidad y Marketing -Otros	Desglose de ingresos de explotación: Nota 6 (página 24)	Cumple
	Costos de Explotación: - Costos de Operación - Costos de Conservación - Otros	Desglose de costos de explotación: Nota 7 (página 24)	Cumple
	Indicar montos y deudas (acreedores, monedas, plazos, intereses, etc.)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Nota página 25	Cumple
	Entrega dentro del plazo de 5 días contados desde la fecha de entrega de los mismos a la SVS: Plazos para entrega en SVS: - 1er trimestre: 60 días terminado el periodo de en revisión - 2do trimestre: 75 días de terminado el periodo en revisión - 3er trimestre: 60 días terminado el periodo de en revisión - 4to trimestre (anual): 90 días terminado el período	De acuerdo a las BALIS. Los estados financieros de la concesionaria deberán presentarse en formato fecu y en la oportunidad exigida por SVS. Este informe deberá ser entregado dentro de 5 días a contar de la entrega de los mismos en la SVS.	Cumple

(*) La SVS (Superintendencia de Valores y Seguros) es ahora la Comisión para el Mercado Financiero CMF

Estados Financieros al 30 de junio años 2023-2022:

BALANCE GENERAL DE SITUACIÓN

	30-06-2023	30-06-2022	Variacion (\$)	Variacion (%)
Activo Total	3.470.766	3.392.590	78.176	2,3%
Activo Corriente	743.686	632.970	110.716	17,5%
Activo no Corriente	2.727.080	2.759.620	-32.540	-1,2%
Pasivo y Patrimonio	3.470.766	3.392.590	78.176	2,3%
Pasivo Total	514.435	522.940	-8.505	-1,6%
Pasivo no Corriente	315.565	316.894	-1.329	-0,4%
Patrimonio Neto	2.956.331	2.869.650	86.681	3,0%
Capital Social	2.587.608	2.587.608	-	0,0%
Ganancias acumuladas	444.696	358.015	86.681	24,2%
otras Reservas	-75.973	-75.973	-	0,0%

Septiembre 2023

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

ANÁLISIS FINANCIERO

Estado de Resultado al 30 de junio años 2023-2022:

	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022
Ventas	423.081	346.797	100,00%	100,00%
Costo de Ventas	-305.949	-339.564	-72,31%	-97,91%
Utilidad Bruta	117.132	7.233	27,69%	2,09%
Gastos de Administración	-81.653	-191.470	-19,30%	-55,21%
Gastos de Ventas	-	-	0,00%	0,00%
Utilidad de Operación	35.479	-184.237	8,39%	-53,13%
Gastos Financieros	-12.313	-235	-2,91%	-0,07%
Ingresos Financieros	51.996	48.316	12,29%	13,93%
Diferencia de Cambio (neta)	14.070	42.488	3,33%	12,25%
Otros Ingresos x impto a las ganancias	-2.551	72.417	-0,60%	20,88%
Resultado del Ejercicio	86.681	-21.251	20,49%	-6,13%

Revisión de indicadores

RATIOS FINANCIEROS

Liquidez		
Detalle	30-06-2023	30-06-2022
Capital de trabajo	743.686	632.970
Capital de trabajo neto	544.816	426.924
Ratio corriente	3,74	3,07
Prueba acida	3,74	3,07
Relevancia Activo Corriente	21,43%	18,66%

Actividad		
Detalle	30-06-2023	30-06-2022
Rotación c x c	21	3
Periodo promedio de cobro	17	143
Rotación de cuentas por pagar	2	2
Periodo promedio de pago	153	158
Rotación de activos fijos	166	129
Rotación de activos totales	0,12	0,10
Caja y Bancos / Ventas	1,41	0,87

RATIOS FINANCIEROS

Endeudamiento		
Detalle	30-06-2023	30-06-2022
Grado de endeudamiento	14,82%	15,41%
Endeudamiento sobre patrimonio	0,2	0,2
Grado de propiedad	0,9	0,8

Rentabilidad		
Detalle	30-06-2023	30-06-2022
Margen bruto	27,69%	2,09%
Margen neto	20,49%	-6,13%
ROA	0,01	0,01
ROE	0,03	(0,01)

Septiembre 2023

Razón de Liquidez (Razón Corriente)

La razón de Liquidez experimentó una variación positiva ambos periodos, alcanzando a llegar a ser mayor a 1, lo que equivale a decir, que hoy la Sociedad Concesionaria puede cubrir todos sus compromisos de corto plazo, sin establecer medidas de ajuste. A mayor abundamiento, la Sociedad tiene garantizada en todo momento sus necesidades de liquidez a través del financiamiento que le otorga Saba Estacionamientos de Chile S.A. (Matriz) de quien obtiene apoyo financiero necesario por posibilitar el cumplimiento de los compromisos de pagos y obligaciones y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Prueba Ácida

Es uno de los indicadores de liquidez frecuentemente usados como indicador de la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, considerando prácticamente sólo los saldos de efectivo, es decir es un indicador más riguroso que la razón corriente. El indicador sobre 1 en ambos periodos, indica un razonable margen para dar cobertura a las obligaciones de corto plazo que tiene la Sociedad Concesionaria. Esto resulta auspicioso, porque la SC no tendría obstáculo para acceder a créditos de corto plazo. Lo anterior, sin perjuicio de las políticas de riesgo establecidas por cada entidad bancaria.

Razón de Endeudamiento

Este indicador viene a corroborar lo señalado en los indicadores anteriores, ya que evidencia un bajo financiamiento vía deuda, equivalente a un 14,82%.

CÁLCULO EBITDA

Detalle	30-06-2023	30-06-2022
Ventas	423.081	346.797
Costo de Ventas	-305.949	-339.564
Utilidad Bruta	117.132	7.233
Gastos de Administracion	-81.653	-191.470
Gastos de Ventas	-	-
Utilidad de Operación	35.479	-184.237
Depreciacion	-	-
EBITDA del Ejercicio	35.479	-184.237

Conclusión:

Finalmente, al analizar el Ebitda de los dos periodos se aprecia una amplia capacidad de la Sociedad Concesionaria para generar u obtener beneficios considerando únicamente su actividad productiva. Esto nos permite concluir la Sociedad Concesionaria posee una estructura financiera razonable para enfrentar embates financieros, esto dado a un grado de endeudamiento equivalente a 14,82%.

Septiembre 2023

FISCALIZACIÓN PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENCIÓN DE LA OBRA

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 septiembre 2023:

	Familia	Actividades	% Mensual
A.	Obras civiles ETAPA 1	2	3%
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	24	29%
L.	Mantenimiento áreas verdes ETAPA 1	4	5%
M.	Limpieza y aseo ETAPA 1	20	25%
L.	Mantenimiento áreas verdes FASE 3	1	1%
M.	Limpieza y aseo FASE 3	29	35%
Total		82	100%

Durante el mes de septiembre, las 82 actividades programadas fueron ejecutadas en un 100% por la Sociedad Concesionaria. A continuación, se muestra un gráfico para visualizar la cantidad de actividades programadas vs las ejecutadas por cada área:



Septiembre 2023

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 para público 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, explanadas superficial y patios exteriores de acceso al CCLM.	STD	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.