CONTRATO DE CONCESIÓN ESTADIO TECHADO PARQUE O´HIGGINS

Junio 2025

ANTECEDENTES GENERALES	
Nombre del contrato	Estadio Techado Parque O'Higgins
Concesionario	Sociedad Concesionaria Arena Bicentenario S.A.
RUT	99.573.420-6
Gerente General	Alex Rebolledo Sanhueza
Decreto de Adjudicación	D.S. MOP Nº555, 09 de julio de 2004
Fecha de inicio de la Concesión	04 septiembre 2004
Plazo de la Concesión	240 meses
Término de la Concesión (inicial)	03 de septiembre 2024
Decreto Modificación de Contrato	D.S. MOP N°101, 08 de junio de 2023
Extensión plazo concesión	24 meses
Término de la Concesión (ampliado)	03 de septiembre de 2026
Presupuesto de la Oferta	UF 288.820 +IVA
Puesta en Servicio Provisoria	Res. DGOP (E) Nº713, 06 marzo de 2006
Puesta en Servicio Definitiva	Res. DGOP Nº2063, 10 de julio de 2006
Inspector Fiscal	Karelia Cruz Valdés
SUPERFICIES	
Capacidad	12.000 espectadores en tribuna
Área de Concesión	44.000 m2
Superficie Construida	31.000 m2
Altura	50 m a nivel de cúpula

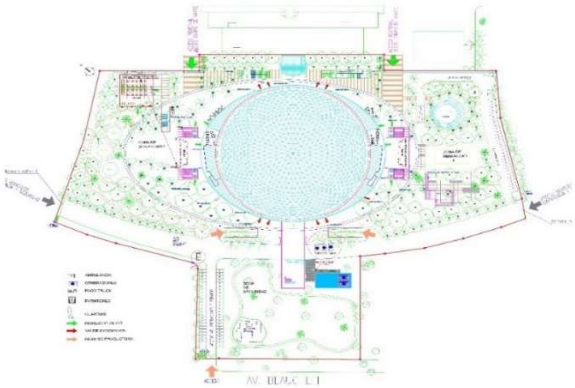
Mediante convenio mandato de fecha 11 de noviembre de 2002, el Instituto Nacional de Deportes facultó al Ministerio de Obras Públicas a entregar en concesión para la ejecución, conservación y explotación la obra pública Estadio Techado Parque O'Higgins.

El proyecto de concesión, desarrollado en 3 etapas, consistió en la ejecución de las obras necesarias y la provisión de la totalidad del equipamiento para la completa y adecuada habilitación y operación comercial del Estadio Techado Parque O'Higgins y la prestación de los servicios básicos y complementarios.

Mediante Decreto Supremo N°555, de fecha 09 de julio de 2004, la obra fue adjudicada por el Consorcio Arena Bicentenario, quienes solicitaron en su oferta económica un Subsidio Fijo a la Construcción de UF 28.882 (cuota anual, 10 cuotas). Una vez terminada la etapa de construcción en el año 2006, Hiller Inversiones, quién formaba parte del Consorcio Arena Bicentenario, pasa a hacerse cargo de la explotación de la concesión por un comodato de 18 años.

El Estadio Techado Parque O'Higgins es un teatro multipropósito, que se ubica en el sector poniente del Parque O'Higgins de la comuna de Santiago. Colinda con Avda. Beaucheff y Autopista Central, a pocos minutos del centro de la ciudad. El terreno donde se encuentra el edificio alcanza una superficie aproximada de 44 mil m2 y la obra gruesa existente alcanza una superficie aproximada de más de 31 mil m2 de construcción.

Con fecha 17 de agosto de 2023 se publicó en el Diario Oficial el Decreto Supremo N°101, de fecha 8 de junio de 2023, totalmente tramitado con fecha 8 de agosto de 2023, que modifica por razones de interés público las características de las obras y servicios del contrato de concesión de la obra pública fiscal "Estado Techado Parque O´Higgins", en el sentido de que extiende la duración de la concesión señalada en el artículo 1.6.6 de las Bases de Licitación en 24 meses, esto es, hasta el 04 de septiembre de 2026 y que permite el uso del recinto por el Instituto Nacional de Deportes de Chile durante el período comprendido entre el 1 de octubre y el 6 de noviembre de 2023, para la realización de los XIX Juegos Panamericanos y VII Parapanamericanos Santiago 2023.



ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

PÓLIZAS DE SEGURO

Mediante carta S/N. de fecha 04 de septiembre de 2024, la Sociedad Concesionaria ingresa directamente a la DGC las Pólizas definitivas destinadas a renovar las Pólizas de Seguros Responsabilidad Civil y de Seguro por Catástrofe que caducan el 05-09-2024, lo anterior, conforme a lo singularizado en los artículos 1.8.8.4 y 1.8.9. de las Bases de Licitación. En efecto, estas pólizas comenzaron a regir a partir del 06 de septiembre de 2024 y su vigencia es hasta el 05 de septiembre de 2025.

Cabe hacer presente que, la Sociedad Concesionaria comunicó a la Inspección Fiscal de Explotación a través de carta CAB-300-2024, de fecha 04/09/2024 el cumplimiento de esta obligación.

El cuadro siguiente, sintetiza las pólizas vigentes a la fecha, que brindan cobertura al contrato de Concesión:

ITEM	DESCRIPCIÓN	EMISOR	NRO DOC	MTO. ASEGURDO UF	VIGENCIA
1	Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil. (Art. 1.8.8.4 - Seg. Responsabilidad Civil por daños a Terceros).	Seguro Generales Suramericana S.A	8626394	50.000	06-09-2024. A 05-09-2025.
2	Póliza de Seguro de Catástrofe. (Art. 1.8.9) (Terrorismo).	Cía. de Seguros Generales Continental S.A	20111061	506.370	06-09-2024. A 05-09-2025.
3	Póliza de Seguro de Catástrofe. (Art. 1.8.9) (Incendio).	Southbridge Cía. De Seguros Generales S.A	20110912	506.370	06-09-2024. A 05-09-2025.

Observaciones:
(1) Las pólizas comenzaron a regir el 06.09.2024 y se encuentran en custodia del MOP.
(2) Los montos señalados corresponden al monto total asegurado.
(3) La Sociedad Concesionaria, para poder cumplir con lo establecido en las Bases de Licitación, contrató una póliza complementaria a la Póliza por Catástrofe, que cubre los disturbios populares, actos maliciosos y Terrorismo.

Resulta oportuno señalar que durante el mes de noviembre de 2024, la Inspección Fiscal de Explotación realizó la revisión de las pólizas presentadas por la Sociedad Concesionaria, procediendo a emitir la certificación técnica correspondiente derivándola a la División de Administración y Finanzas de la DGC, mediante oficio ORD. IFE N° 3533 de fecha 18-11-2024, no existiendo al cierre de este reporte respuesta por parte de la unidad antes aludida.

BOLETAS DE GARANTÍA ETAPA DE EXPLOTACIÓN.

Para el período del presente informe, el contrato de Concesión Estadio Techado Parque O' Higgins, tiene vigentes las garantías destinadas a caucionar la ejecución, conservación y explotación de la obra, las cuales fueron entregas por la Sociedad Concesionaria a la DGC mediante carta S/N de fecha 03 de marzo de 2023, las que actualmente se encuentran en custodia en la División de Administración y Finanzas de la DGC.

No obstante, y con motivo de la extensión del presente contrato, amparado por el Decreto Supremo MOP N° 101, de fecha 08 de junio de 2023, que entre otras consideraciones en su numeral 3 establece: *(..) que será de cargo, costo y responsabilidad de la Sociedad Concesionaria, extender el plazo de vigencia de la Garantía de Explotación y de las garantías adicionales, actualmente vigente y en poder del Ministerio de Obras Públicas, según las condiciones establecidas en el artículo 1.8.1.2 de las Bases de Licitación, en lo que sea pertinente, de forma tal que dicha garantía deberá estar vigente hasta el 4 de septiembre de 2027.*

En atención a lo anterior el concesionario previa autorización del Director General de Concesiones de Obras Públicas, a través de carta CAB-069-24 de fecha 29 de febrero del 2024 remite a la Inspección Fiscal de Explotación copia de entrega de las prórroga de boletas de garantías.

El cuadro siguiente sintetiza el detalle de las prórrogas de las vigencia de las boletas de garantía antes mencionadas y que corresponden a la etapa de explotación:

	Boleta N°	Monto UF	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Banco	Vcto Prorrogado
1	8029653	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
2	8029654	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
3	8029655	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
4	8029656	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
5	8029657	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
6	8029658	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
7	8029659	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
8	8029660	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
9	8029661	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027
10	8029662	1.000	03-03-2023	05-03-2024	Santander Chile	04-09-2027

Sin perjuicio de lo anterior, que dichas prórrogas de Boletas de Garantías se ajustan a los cánones establecidos en las Bases de Licitación tales como:

- Plazo de entrega y vigencia.
- Emitidas a nombre del Director General de Concesiones de Obras Públicas.
- Monto (UF).
- Banco emisor.

BOLETAS DE GARANTÍA ADICIONALES ETAPA DE EXPLOTACIÓN

La Sociedad Concesionaria con fecha 02 de septiembre de 2022 y, a través de carta CAB-314-22, informa a la Inspección Fiscal que ha ingresado a la Dirección General de Concesiones, las Boletas de Garantía adicionales correspondientes al período 2022-2025 - Extinción del Contrato conforme a lo establecido en el artículo 1.8.1.2 de las Bases de Licitación, que señala que 24 meses antes del término de la concesión la Sociedad Concesionaria debe entregar 10 boletas de garantía por un monto total de UF 5.000 para asegurar el cumplimiento de las condiciones con que el MOP recibirá la concesión.

Cabe hacer presente que a estas boletas también se le aplicó lo sentenciado por el Decreto Supremo MOP N° 101, de fecha 08 de junio de 2023, específicamente lo concerniente en su numeral 3.

En el cuadro siguiente se expone detalles de los certificados de prórroga de la vigencia de las Boletas de Garantía Vigentes:

	Boleta N°	Monto UF	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Banco	Vcto Prorrogado
1	7490183	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
2	7490184	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
3	7490185	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
4	7490186	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
5	7490187	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
6	7490188	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
7	7490189	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
8	7490190	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
9	7490191	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027
10	7490192	500	01-09-2022	04-09-2025	Santander Chile	04-09-2027

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

INGRESOS DEL EXPLOTACIÓN

Los ingresos de la Sociedad Concesionaria Arena Bicentenario S.A. se detallan en este informe a partir de la información entregada por ella a través de sus cartas CAB-187-25 de fecha 25 de junio de 2025. Los ingresos de mayo de 2025 segregados por áreas de negocio ascienden a $ 1.396.537.870 netos de IVA, desglosándose de la siguiente manera:

INGRESOS MES ACTUAL INFORMADO

Ítem / mes-año	may-25
Arriendo Oficinas	14.094.234
Arriendo Domo y Salones	1.070.560.014
Arriendo Equipos y Servicios	53.738.450
Auspicios	132.940.285
Ticketera	100.338.698
Venta Alim. y Bebidas	24.866.189
TOTALES	**1.396.537.870**

En términos comparativos, del análisis se desprende que los ingresos de mayo disminuyeron respecto al mes anterior en un 5,4%. Esto influenciado en parte porque durante el mes de mayo no se percibió el aporte por contrato Publicitario Big Sponsor y otras líneas de negocio como por ejemplo la línea Ventas Alimentos y Bebidas.

Por otra parte, al hacer similar ejercicio comparativo, entre meses similares, pero años diferentes (2024-2025) los resultados se exponen en la tabla siguiente (expresada en UF), donde es posible apreciar entre dicho período un incremento que bordea los 34,7%:

COMPARACION DE INGRESOS MES ACTUAL INFORMADO VS ANTERIOR

Ítem / mes-año	abr-25	may-25
Arriendo Oficinas	14.734.745	14.094.234
Arriendo Domo y Salones	806.211.798	1.070.560.014
Arriendo Equipos y Servicios	36.757.217	53.738.450
Auspicios	0	132.940.285
Big Sponsor	500.000.000	0
Otros Ingresos		
Ticketera	90.637.940	100.338.698
Venta Alim. y Bebidas	27.550.643	24.866.189
TOTALES	**1.475.892.343**	**1.396.537.870**

	Ingresos (UF)	
Ítem / mes-año	may-24	may-25
Arriendo Oficinas	302	360
Arriendo Domo y Salones	18.314	27.319
Arriendo Equipos y Servicios	239	1.371
Auspicios	4.607	3.392
Ticketera	2.289	2.561
Venta Alim. y Bebidas	707	635
TOTALES	**26.458**	**35.638**

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

ANÁLISIS FINANCIERO

Para el período en comento a la Sociedad Concesionaria no le asiste la obligación de entregar a la AIFE los estados financieros (trimestrales y anuales), conforme a lo prescrito en el art. 1.8.6.2 letra a) de las Bases de Licitación.

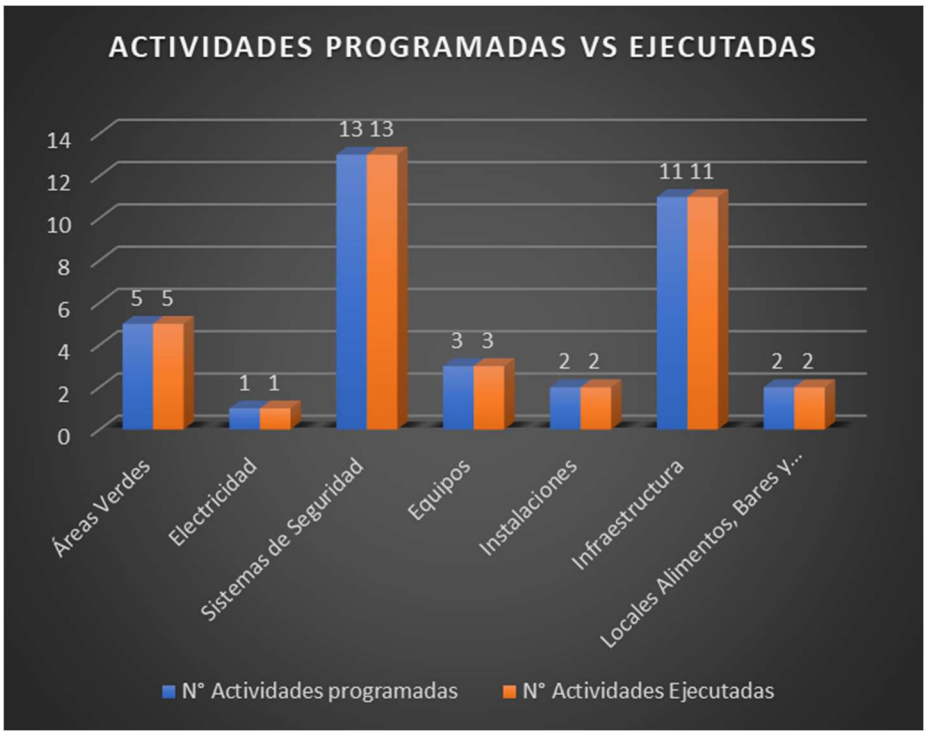
FISCALIZACIÓN PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENCIÓN DE LA OBRA CONCESIONADA ESTADIO TECHADO PARQUE O´HIGGINS

El control del PACO se realiza principalmente mediante fiscalización presencial, verificando en terreno el cumplimiento de una muestra representativa de actividades, 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 Mantención Preventiva realizadas.

Durante Junio 2025, el cumplimiento del PACO fue de un 100% de ejecución de las actividades definidas para el mes:

Actividades junio de 2025	N° Actividades programadas	N° Actividades Ejecutadas	% Cumplimiento
Áreas Verdes	5	5	100%
Electricidad	1	1	100%
Sistemas de Seguridad	13	13	100%
Equipos	3	3	100%
Instalaciones	2	2	100%
Infraestructura	11	11	100%
Locales Alimentos, Bares y Terrazas Exteriores	2	2	100%
Total	**37**	**37**	**100%**

En el siguiente gráfico, se puede observar la relación entre las actividades programadas y ejecutadas por área, en el mes de Junio 2025, donde se puede observar que se logró el 100% de cumplimiento del programa de mantención.



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	EVALUACIÓN	OBSERVACIÓN
Servicio de Conservación de la Obras Comprende la conservación de las obras en óptimas condiciones de uso, tanto en forma preventiva como correctiva de la infraestructura, instalaciones, equipos y equipamiento	**STD**	Durante el período informado, el servicio de conservación de la Obra cumple al 100% los programas comprometidos.
Servicio de Aseo Comprende las labores de aseo. Se considera la reposición de insumos en baños públicos como jabones, papel higiénico, toallas para manos. Todo lo anterior con el fin de evitar la acumulación innecesaria de basura.	**STD**	Durante el período informado, el servicio de aseo cumple al 100% los programas comprometidos.
Servicio de Mantención de Áreas Verdes yÁreas Públicas Comprende la mantención y conservación de las áreas verdes y paisajismo.	**STD**	Durante el período informado, el servicio de mantención de áreas verdes cumple al 100% los programas comprometidos.
Servicio de Retiro de Basuras Comprende el retiro de basuras, conforme al programa de retiro y respetando los lugares habilitados para su acopio.	**STD**	Durante el período informado, el servicio de retiro de basura cumple al 100% los programas comprometidos.
Servicio de Señalización Comprende proveer y mantener en buen estado los elementos de señalización del área, que sean necesarios a la operación y explotación, incluyendo letreros de patrocinadores.	**STD**	La señalización se encuentra visible y operativa. Durante el período informado no se reportan hallazgos considerables que den cuenta que este servicio esté bajo el estándar.
Servicio de Informaciones Comprende habilitar todos los puntos necesarios para la entrega de información y orientación al público en general, con personal calificado.	**STD**	Durante el período informado el servicio ha sido prestado sin inconvenientes.
Servicio de Asistencia de Salud y Emergencias Comprende un servicio de primeros auxilios y emergencias para el público, contar con un paramédico permanente y disponer de un servicio de asistencia de urgencia móvil.	**STD**	Los eventos fiscalizados cumplen con los requerimientos del servicio. Asimismo, durante montajes y desmontajes.
Servicio de Vigilancia y Seguridad Comprende efectuar, el servicio de resguardo y control al interior del área de Concesión.	**STD**	El recinto se encuentra 100% cubierto por cámaras de vigilancia, las que son permanentemente controladas por personal de la Concesionaria.
Control de Acceso y General del EstadioTechado Comprende el control de ingreso y egreso de la gente al área de Concesión y al Estadio Techado. Se incluye la evacuación en caso de que se requiera y cautelar las instalaciones físicas del recinto.	**STD**	Los accesos se encuentran debidamente señalizados e iluminados, con permanente control de personal de la Concesionaria.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	EVALUACIÓN	OBSERVACIÓN
Gestión de Eventos	**STD**	Se informa de acuerdo con lo solicitado por Inspección Fiscal.
Arriendo del Recinto	**STD**	Se informa de acuerdo con lo solicitado por Inspección Fiscal.
Área para Locales Comerciales	**STD**	De acuerdo con lo informado en pre- eventos.
Área para Publicidad y Propaganda	**STD**	Publicidad de eventos informada en pre-evento. Publicidad ubicada en forma permanente, según lo definido en el documento Espacios Publicitarios.
Servicio de Alimentación y Bebidas	**STD**	Durante el período informado se presta el servicio para otras ventas de E-Food.
Otros	**NA**	

Registro de eventos efectuados en el Estadio Techado Parque O´Higgins en el mes de junio 2025:

N°	Nombre evento	Fecha de realización	Cantidad de público	Estacionamientos utilizados	Observaciones
1	Zumbale Primo	01/06/25	11.856	1.791	S/O
2	Beéle	03/06/25	14.365	1.384	S/O
3	Norah Jones	04/06/25	4.821	1.379	S/O
4	Cuarteto de Nos	07/06/25	12.127	1.597	S/O
5	Quevedo	11/06/25	13.361	1.899	S/O
6	Herbalife	19, 20, 21, 22/06/25	26.577	456	S/O
7	Jairo Vera	27/06/25	9.263	867	S/O
8	Los Tres	28/06/25	8.864	1.747	S/O
9	Miguel Mateos	29/06/25	2.602	591	S/O