

1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

Nombre del Contrato	Aeropuerto La Florida de La Serena
Tipología del Contrato	Edificación Pública
Mandante del Contrato	Dirección General de Aeronáutica Civil
Emplazamiento del Proyecto	Región Coquimbo Provincia de Coquimbo Comuna de La Serena.
Presupuesto Oficial del Proyecto	UF 1.415.000 + IVA
Superficie del Proyecto	4.500 m2 (edificación terminal actual) 2,8 hectáreas (Área total Concesionada)
Superficie Concesionada	113.400 m2
Nombre del Concesionario	Aeropuerto La Florida Sociedad Concesionaria S.A..
Accionistas del Concesionario	Concesiones Coquimbo SPA (70%). Cointer Chile S.A. (30%).
Decreto de Adjudicación	D.S. MOP N.º 79 del 30.04.2021 publicado en el diario oficial el 11 de agosto del 2021.
Inicio de la Concesión	11 de agosto de 2021
Plazo de la Concesión	260 meses (21 años y 8 meses) o al cabo de 36 meses contados desde el primer mes “m” que se cumpla $VPI_m \geq 0,80 * ITC$.
Fecha Llamado a licitación	27 de noviembre de 2019
Apertura Ofertas Técnicas	29 de enero de 2021
Apertura Ofertas Económicas	5 de marzo de 2021
Valor ITC (Ingresos Totales Concesión)	UF 774.298
Inicio de Ejecución de las Obras	29 agosto de 2024
Puesta en Servicio Definitiva de las Obras	12 meses posteriores a la autorización de la Puesta en Servicio Provisoria (PSP) de la totalidad de las obras.
Término de la Concesión	Abril 2043
Inspector Fiscal Titular	Felipe Valderrama Mujica Resolución EXT DGC N°2067 del 17 de junio del 2025
Inspector Fiscal Suplente	Paulina Rojas López Resolución EXT DGC N°2067 del 17 de junio del 2025
Asesoría a la Inspección Fiscal de Construcción	Axioma Ingenieros Consultores S.A. Resolución DGC N°066 del 01 de septiembre de 2022
Asesoría a la Inspección Fiscal de Explotación	Axioma Ingenieros Consultores S.A Resolución DGC N°036 del 18 de junio de 2025
Estado de Calificación Ambiental del Proyecto	El proyecto no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

AEROPUERTO LA FLORIDA DE LA SERENA

AGOSTO 2025

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El Aeropuerto La Florida de La Serena se encuentra ubicado a 6 Km al este del centro de la ciudad de La Serena, accediendo a él a través de la Ruta 41-CH, comuna de La Serena, IV región.



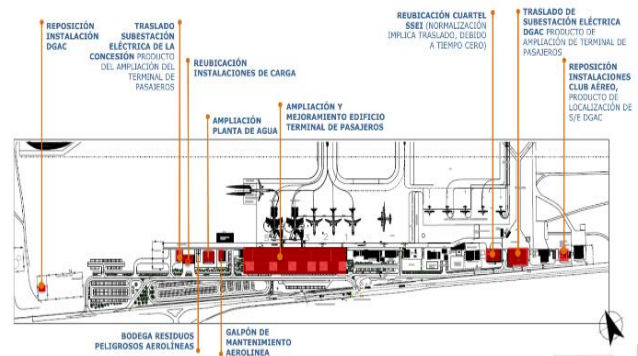
Fuente: Google Earth

3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto a construir, consiste principalmente en la ampliación, reparación, conservación y reposición de la infraestructura, equipamiento e instalaciones existentes del "Aeropuerto La Florida de La Serena" dentro del Área de Concesión, con todas las obras civiles e instalaciones necesarias para dar a las líneas aéreas, pasajeros y demás usuarios del aeropuerto, las condiciones de servicio, confort y seguridad, acordes a las de un aeropuerto regional con carácter internacional, considerando la construcción de las obras definidas en el numeral 2.5 de las bases de licitación de la obra pública fiscal "Aeropuerto La Florida de La Serena".

La condición actual de este Aeropuerto se encuentra clasificado como de 1ª categoría clase C, según se indica en Resolución Exenta DGAC N° 0698 del 27 de septiembre de 2012. Así también, según resolución DGAC N° 04/1/411/210 de fecha 6 de mayo 2016, se clasificó al Aeropuerto La Florida en la red primaria aeroportuaria.

ESQUEMATIZACION DE LAS OBRAS



4. PRINCIPALES OBRAS DEL PROYECTO

Dentro de las principales obras del Proyecto se encuentra la ampliación del Terminal de Pasajeros, la construcción de nuevas Subestaciones Eléctricas para la DGAC y la Sociedad Concesionaria, construcción de estares de losa, normalización de la plataforma de aviación comercial y ampliación del camino aeronáutico y el mejoramiento de la vialidad de acceso y salida del Aeropuerto, lo cual incluye un cruce semaforizado y parada de buses y refugios para transporte público. Una vez que el proyecto se encuentre concluido, se podrán apreciar las siguientes ampliaciones.

INFRAESTRUCTURA	UNID.	ACTUAL	FUTURA	DIFERENCIAL
Edificio Terminal (ampliación)	m ²	4.364	13.249	8.865
Puentes de embarques	Unidad	0	2	2
Estacionamientos	Unidad	231	406	126
Cintas de Equipajes	Unidad	3	4	1
Counters	Unidad	13	16	3
Casetas control pasaportes emigración	Unidad	2	4	2
Casetas control pasaportes inmigración	Unidad	2	4	2
Puesto de Inspección de carga	m ²	83	380	297

5. BENEFICIOS DEL PROYECTO

Esta concesión permitirá proveer a la región de Coquimbo de un aeropuerto con gran capacidad para atender a miles de pasajeros nacionales e internacionales al año. Los principales beneficios del nuevo aeropuerto serán:

- Ampliación sustantiva del Terminal de Pasajeros, mejorando los estándares de confort, seguridad y tránsito de pasajeros.
- Ampliación de counters, cintas de equipaje y casetas de control de pasaportes, haciendo más expedito y eficiente el tránsito de pasajeros.
- Mejoramiento del acceso y egreso al Aeropuerto, implementando un cruce semaforizado, lo que contribuye a la seguridad vial de la zona.
- Mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, seguridad y ordenamiento para el transporte público, privado y servicios asociados como rent a car.
- Posibilidad de apertura de nuevas rutas que permitan realizar vuelos directos a nuevos destinos, sin tener que pasar por el Aeropuerto de Santiago.

5.1 Información de Pasajeros Embarcados

Más de 700.000 pasajeros se verán beneficiadas anualmente con el proyecto de ampliación del aeropuerto, según los datos entregados por la DGAC.

6. TARIFAS

- El valor de la Tarifa Base por Pasajero Embarcado (P_0), expresado en pesos al 31 de diciembre de 2018, que la Dirección General de Aeronáutica Civil pagará al Concesionario, será el valor de $P_0 = \$2.317$ (dos mil trescientos diecisiete pesos chilenos), de acuerdo con lo siguiente:
 - Desde la autorización de Puesta en Servicio Provisoria de las Instalaciones Existentes y hasta el inicio de la Etapa de Construcción, el Concesionario recibirá el 36% de la tarifa antes señalada, debidamente reajustada;
 - Desde el inicio de la Etapa de Construcción y hasta el término de la concesión, el Concesionario recibirá el 100% de la tarifa antes señalada, debidamente reajustada.
- La Tarifa por Pasajero Embarcado se reajustará según la variación del Índice de Precios al Consumidor, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1.14.1.1.1 de las Bases de Licitación.
- El valor actual de la tarifa de Pasajeros Embarcados para el periodo del 10 de julio del 2025 al 09 de enero del 2026 es de \$3.290 según ORD IF ALF N°625/2025

AEROPUERTO LA FLORIDA DE LA SERENA

AGOSTO 2025

7. SUBSIDIOS

N° de Cuota	Valor Cuota [UF]	Total [UF]	Tipo
1	180.000	720.000	Subsidio Fijo a la Construcción
2	180.000		
3	180.000		
4	180.000		

8. AVANCE DE LOS PROYECTOS DE INGENIERÍA DEFINITIVA

Durante el periodo, se continúa con el proceso de revisión del Proyecto de Ingeniería Definitiva (PID) de las obras del Contrato de Concesión.

La medición de avance de ejecución del PID se determina mediante el procedimiento detallado en el Memorandum N°0205 del Jefe de División de Construcción, de fecha 30 de septiembre de 2021, donde se desprende lo siguiente:

- Etapa I del PID: avance de 90,00 %.
- Etapa II del PID: avance de 84,74 %.
- Etapa III del PID: avance de 61,14 %.

9. INICIO DE OBRAS

BALI	Autorizado	Documento de autorización Fecha y N° (Libro de obra, oficio)	Tramos
1.9.3	SI	ORD. N° 336 ALFSC 178 del 29.08.2024; Folio LOD N°11 del 29.08.2024.	Edificios CDG (Casa de Solteros DGAC) – SED (Subestación Eléctrica DGAC) – SEC (Subestación Eléctrica Sociedad Concesionaria)

10. AVANCE DE LA OBRA

Con fecha 29 de agosto de 2024, mediante ORD. N°336 ALFSC 178, la Inspección Fiscal autorizó el inicio de la construcción de las obras. Durante el mes de junio de 2025, el avance físico de la obra alcanza un 6,48%. Las principales actividades ejecutadas en terreno están asociadas a obras de enfierradura, moldajes y hormigonado de muros en Edificio Casa de Solteros DGAC, Subestación Eléctrica DGAC y Subestación Eléctrica Sociedad Concesionaria.

El avance físico mensual acumulado de la obra es el siguiente:

Mes-Año	Avance Físico de la Obra (%)		
	Anterior	Mensual	Acumulado
Ago - 2025	4,74%	1,74%	6,48%

11. MANO DE OBRA

El monto indicado corresponderá al total anexo Mano de Obra y empleo indirecto que se emplea tanto en las etapas de construcción como operación.

Total	Ago-2025
Mano de Obra	267
Empleos Indirectos	129

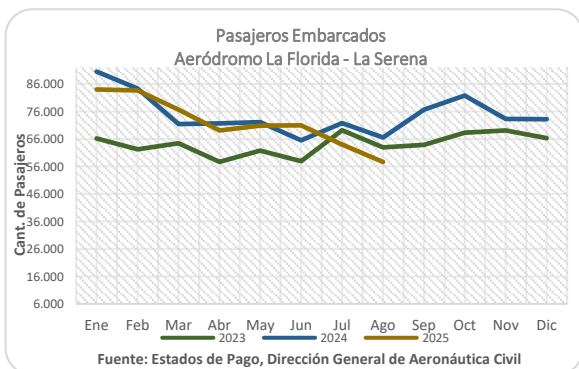
12. HECHOS RELEVANTES

Sin hechos relevantes durante el periodo.

13. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DEL PROYECTO



14. SERVICIOS INCLUIDOS EN LA CONCESIÓN



Desde el inicio y hasta el término de la tercera concesión, el Concesionario deberá dar cumplimiento al Reglamento de Servicio de la Obra, el que incluye Servicios Aeronáuticos y No Aeronáuticos. Dichos servicios se clasifican en los siguientes grupos: Servicios Aeronáuticos, Servicios No Aeronáuticos No Comerciales y Servicios No Aeronáuticos Comerciales.

- **Servicios Aeronáuticos:** Sistema de Embarque/Desembarque, Sistema de Manejo de Equipaje de, Llegada y Salida, Servicios en Plataforma, Servicios Aeronáuticos en General,

AEROPUERTO LA FLORIDA DE LA SERENA

AGOSTO 2025

- **Servicios No Aeronáuticos No Comerciales:** Servicio de Conservación, Servicio de Aseo, Servicio de Mantenimiento de Áreas Verdes, Servicio de Gestión de Basura y Residuos, Servicio de Señalización, Servicio de Transporte de Equipaje, Servicio de Información a los Usuarios (pantallas, megafonía, web, atención a público, telefónico), Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, Servicio de Vigilancia, Sistema Circuito Cerrado de Televisión, Servicio de Entretenimiento, Servicio de Conexión Inalámbrica a Internet, Servicio de Enchufes para Carga de Dispositivos Electrónicos, Servicio de Asistencia a Pasajeros con Movilidad Reducida, Servicio de Redes para Comunicaciones y Datos, Servicio de gestión de la infraestructura asociada al Transporte Terrestre de Pasajeros.
- **Servicios No Aeronáuticos Comerciales Obligatorios:** Servicio de Alimentación y Bebida, Áreas para Servicio de Comunicaciones, Counters y Oficinas de apoyo para Compañías Aéreas, Estacionamientos Públicos para Vehículos en General, Áreas para Servicios Comerciales de Ámbito Financiero, Servicios de Gestión de Terminales de Carga.
- **Servicios No Aeronáuticos Comerciales Facultativos:** Áreas para Locales Comerciales, Áreas para Publicidad y Propaganda, Servicio de Custodia, Sellado y Embalaje de Equipaje, Servicios a Pasajeros Primera Clase y Ejecutivos, Estacionamientos para Vehículos en Arriendo (Rent a Car), Oficinas de Uso General, Área de Desarrollo Inmobiliario.

14.1 Información de Pasajeros Embarcados

De acuerdo con los Estados de Pago de la DGAC, en el último año móvil (agosto 2024 – agosto 2025) se registró un crecimiento acumulado de 2,4% en el número de pasajeros embarcados.

En julio de 2025 se contabilizaron 63.973 pasajeros embarcados, cifra que significó una disminución de -10,9% en comparación con julio de 2024 (71.777 pasajeros).

En agosto de 2025 se registraron 57.636 pasajeros, mostrando una caída de -13,4% respecto a agosto de 2024 (66.530 pasajeros). A pesar de esta disminución mensual, el acumulado móvil de doce meses mantiene un crecimiento positivo de 2,4%, lo que evidencia una recuperación sostenida en la demanda aérea durante el período analizado.

De lo anterior, se observa en tabla y gráfica siguiente:

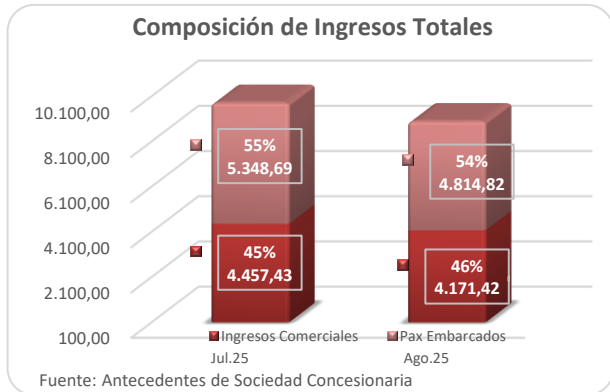
Mes/Año	2023	2024	2025	Var. % año anterior	Var. % 12 meses
Enero	66.197	90.496	83.963	-7,2%	12,4%
Febrero	62.222	84.326	83.611	-0,8%	9,2%
Marzo	64.461	71.422	76.555	7,2%	8,9%
Abril	57.659	71.601	69.043	-3,6%	6,8%
Mayo	61.795	72.145	70.799	-1,9%	5,3%
Junio	57.884	65.503	71.010	8,4%	5,0%
Julio	9.164	71.777	63.973	-10,9%	3,8%
Agosto	62.971	66.530	57.636	-13,4%	2,4%
Septiembre	63.801	76.700			
Octubre	68.255	81.818			
Noviembre	69.060	73.271			
Diciembre	66.312	73.123			
Total	769.781	898.712	576.676		

14.2 Información de Ingresos de la Concesión

De acuerdo con la información reportada por la Sociedad Concesionaria, en julio de 2025 los ingresos totales se componían en un 54,5% por concepto de transacciones asociadas a pasajeros embarcados (5.348,69 UF) y en un 45,5% por ingresos comerciales (4.457,43 UF), generados por la explotación de instalaciones y servicios ofrecidos tanto al público como a sub-concesionarios.

En agosto de 2025, se registró una leve variación en la composición de los ingresos: el 54% correspondió a transacciones por pasajeros

embarcados (4.814,82 UF), mientras que el 46% restante provino de ingresos comerciales (4.171,42 UF), manteniendo una distribución relativamente estable entre ambos conceptos durante los dos meses analizados.



Valor UF	Mes	Ingresos PAX Embarcados			Ingresos Comerciales Aeronáuticos		Ingresos Comerciales No Aeronáuticos				Ingresos Totales (UF)		
		Total (\$)	Total (UF)	Part. % Ing. Totales	Total (UF)	Part. % Ing. Totales	Obligatorios		Facultativos		PAX	Services	Total año 2025
							Total (UF)	Part. % Ing. Totales	Total (UF)	Part. % Ing. Totales			
38.384,41	Ene	270.048.218	7.035,36	60,0%	1.039,46	8,9%	2.170,58	18,5%	1.482,11	12,6%	7.035,36	4.692,15	11.727,51
38.647,94	Feb	269.332.924	6.968,88	59,0%	1.156,99	9,8%	2.118,96	17,9%	1.562,68	13,2%	6.968,88	4.808,63	11.807,51
38.894,11	Mar	247.210.789	6.356,00	54,7%	1.022,15	8,8%	2.707,80	23,3%	1.541,70	13,3%	6.356,00	5.271,65	11.627,65
39.075,41	Abr	223.072.829	5.708,78	56,4%	1.115,22	11,0%	1.775,16	17,5%	1.530,05	15,1%	5.708,78	4.420,42	10.129,20
39.189,45	May	228.458.692	5.829,60	58,3%	1.053,32	10,5%	1.610,20	16,1%	1.503,71	15,0%	5.829,60	4.167,23	9.996,83
39.267,07	Jun	228.855.613	5.828,18	56,1%	1.071,40	10,3%	1.686,79	16,2%	1.810,99	17,4%	5.828,18	4.569,21	10.397,39
39.179,01	Jul	209.536.340	5.348,69	54,5%	1.041,40	10,6%	1.676,76	17,1%	1.739,27	17,7%	5.348,69	4.457,43	9.806,12
39.383,07	Ago	189.622.440	4.814,82	53,6%	926,79	10,3%	1.589,46	17,5%	1.675,18	18,6%	4.814,82	4.171,42	8.986,25
	Sep	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Oct	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Nov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dic	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acum. 2025		1.866.157.845	47.890,31	56,7%	8.426,75	10,0%	15.315,71	18,1%	12.845,69	15,2%	47.890,31	36.588,15	84.478,46

14.3 Seguimiento Valor Presente de los Ingresos (VPI)

De conformidad al Art. 1.7.6. de las BALI y relacionados, el plazo de concesión terminará a los 36 meses contados desde el primer mes que se cumpla la siguiente ecuación $VPI_m \geq 0,8 \times IM$, donde el ITC correspondiente al Monto de Ingresos Totales de la Concesión solicitado por la Sociedad Concesionaria en su Oferta Económica correspondiente a UF 774.298.

Por consiguiente, el monto del Valor Presente de los Ingresos (VPI) determinado de la ecuación, correspondería a UF 619.438,40. En todo caso, la concesión no podrá superar los 260 meses de explotación, contados desde el inicio de concesión (11.08.2021).

Cabe señalar que el VPI está compuesto por el cálculo de los ingresos percibidos de la DGAC correspondientes a ingresos por pasajeros embarcados, de las posibles compensaciones por pérdidas de ingresos por tarifa por pasajero embarcado y el saldo de la cuenta de reserva para inversiones menores, cuando falten 6 (seis) meses para la extinción de la concesión según lo indicado en 1.7.6.1.

$$VPI_m \geq \{0,8 \times ITC\}$$

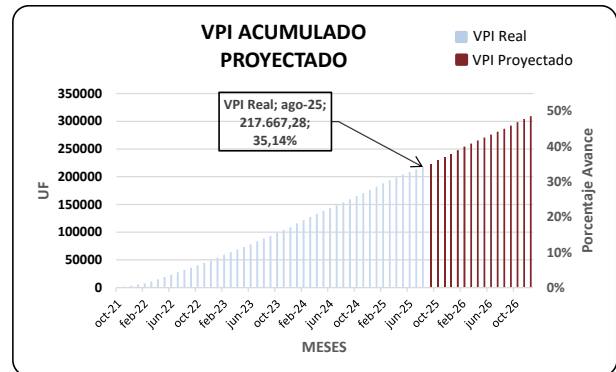
$$VPI_m = \sum_{i=1}^m \frac{IM_i}{\prod_{j=1}^i (1+r_j)^{1/12}} + \sum_{i=1}^m \frac{ITP_i}{\prod_{j=1}^i (1+r_j)^{1/12}} + \sum_{i=1}^m \frac{CR_i}{\prod_{j=1}^i (1+r_j)^{1/12}}$$

Seguimiento VPI		
08/2025	Límites	% Avance del Contrato
VPI = UF 217.667,28 m=46 meses	0,80 * ITC = 0,80 * 774.298 UF = 619.438,40 UF	35,1% Económico (s/ UF 619.438,40)
M = 48 meses	Plazo = 260 meses	18,5% Físico (Tiempo) (s/ 260 meses)

AEROPUERTO LA FLORIDA DE LA SERENA

AGOSTO 2025

Según se puede apreciar en el siguiente gráfico, desde el inicio de la concesión del aeropuerto, el VPI acumulado hasta agosto de 2025 es de UF 217.667,28; lo que representa un avance económico del 35,14% del proyecto. En base a la tendencia que se ha registrado en los ingresos PAX, se considera una proyección de crecimiento constante de un 0,7% y otros parámetros que colaboran a una mejor estimación, lo que se observa que durante el transcurso del año 2030 se obtenga un VPI mayor o igual al 80% del ITC. De lo anterior, y en conformidad a lo establecido en las Bases de Licitación, el término "de la actual concesión estaría fijado a los 36 meses posteriores al cumplimiento del hito ya mencionado, es decir, la concesión podría terminar durante el año 2033, estimativamente 10 años antes del plazo total de concesión.



14.4 Información de Tráfico de Carga

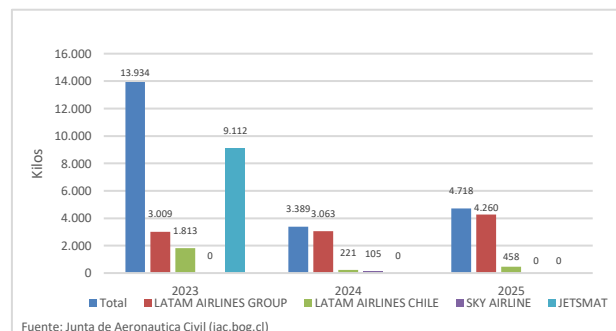
Carga por Mes	Carga de Kilos		Total General
	Llegados	Salidos	
Enero	486	32	518
Febrero	367	67	434
Marzo	753	0	753
Abril	648	1	649
Mayo	785	0	785
Junio	752	0	752
Julio	795	32	827
Agosto			
Septiembre			
Octubre			
Noviembre			
Diciembre			
TOTAL	4.586	132	4.718

Fuente: Junta de aeronáutica Civil (JAC), rezago un mes.

Carga por Operadores	2023	2024	2025
LATAM AIRLINES GROUP	3.009	3.063	4.260
LATAM AIRLINES CHILE	1.813	221	458
SKY AIRLINE		105	
JETSMART SPA	9.112		
TOTAL	13.934	3.389	4.718

Fuente: Junta de aeronáutica Civil (JAC), rezago un mes

Nota: Los datos entregados por la JAC se encuentran expresados en kilogramos y actualizados con un mes de desfase al mes de reporte.



14.5 Información de Reclamos Recibidos

Mes	Reclamo por Atención / Servicio	
	Soc. Concesionaria	Líneas Aéreas, Sub Concesionario y Otros
Mayo-2024	0	1
Junio-2024	0	2
Julio-2024	1	0
Agosto-2024	1	8
Septiembre-2024	3	0
Octubre-2024	3	3
Noviembre-2024	2	0
Diciembre-2024	4	5
Enero 2025	2	0
Febrero 2025	0	3
Marzo 2025	1	2
Abril 2025	1	2
Mayo 2025	1	2
Junio 2025	1	2
Julio 2025	0	0
Agosto 2025	0	6
Total	20	36



15. NIVEL DE SERVICIOS EN EL AEROPUERTO

15.1 Niveles de Servicio mes

Nivel de Operación (Disponibilidad y Calidad)		
Ítem	Servicios	Jul-2025
1.	Aeronáuticos	
1.1	Sistema de Embarque y Desembarque	100%
1.2	Cintas Transportadoras de Equipaje	100%
1.3	Áreas para servicios en Plataforma	100%
1.4	Servicio Aeronáutico en General	N/A
2.	No aeronáuticos	
2.1.	No Comerciales	
2.1.1	Conservación de las Obras	100%
2.1.2	Aseo de áreas públicas	100%
2.1.3	Mantenimiento de áreas verdes	100%
2.1.4	Retiro de Basuras	100%
2.1.5	Señalización	100%
2.1.6	Transporte de Equipaje dentro del Terminal	99,9%
2.1.7	Servicio de Información de Vuelos (FIDS)	100%
2.1.8	Servicio de Información al Público (PAS)	100%
2.1.9	Servicio de Agua Potable	100%
2.1.10	Servicio de Climatización	100%
2.1.11	Servicio de Primeros Auxilios	100%
2.1.12	Servicio de Página WEB	100%
2.1.13	Servicio de Atención al Público	100%
2.1.14	Servicio de Central Telefónica	100%
2.1.15	Servicio de Vigilancia	100%
2.1.16	Servicio Sistema Circuito Cerrado de Televisión (CCTV).	100%
2.1.17	Servicio de Entretenimiento	N/A
2.1.18	Servicio de Conexión Inalámbrica de Internet	100%
2.1.19	Servicio de Enchufes para carga de Dispositivos Electrónicos	100%
2.1.20	Servicio de Asistencia a Pasajeros con Movilidad Reducida	100%
2.1.21	Servicio de Redes para Comunicaciones y Datos	100%
2.2.	Comerciales	
2.2.1.	Obligatorios	
2.2.1.1	Alimentación y Bebida	100%
2.2.1.2	Áreas para Servicio de Comunicaciones	100%
2.2.1.3	Estacionamientos Públicos para Vehículos en General	100%
2.2.1.4	Áreas para Servicios Comerciales de Ámbito Financiero	100%
2.2.1.5	Counters para líneas aéreas	100%
2.2.1.6	Oficinas apoyo counters	100%
2.2.1.7	Servicio Transporte público y sus áreas de estacionamiento	100%
2.2.1.8	Servicios de Gestión de Terminales de Carga	N/A
2.2.2.	Facultativos	
2.2.2.1	Áreas para Locales Comerciales	100%
2.2.2.2	Áreas para Publicidad y Propaganda	100%
2.2.2.3	Servicio Custodia, sellado y embalaje de equipaje	N/A
2.2.2.4	Servicios a Pasajeros Primera Clase y Ejecutivos	100%
2.2.2.5	Estacionamiento para vehículos en arriendo	100%
2.2.2.6	Oficinas en general	100%
2.2.2.7	Otros	N/A