

Diciembre 2025

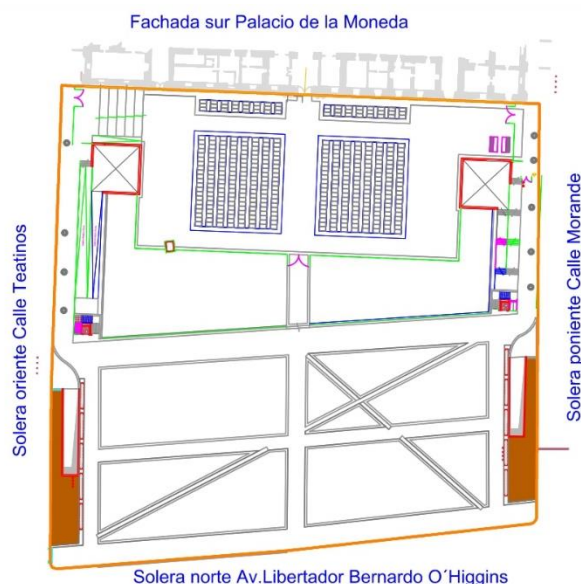
ANTECEDENTES GENERALES

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.



CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

PÓLIZAS DE SEGURO

En relación con este tema, cabe señalar que, con fecha 25 de octubre de 2024 la Concesionaria remite al IFE carta AN/EFB/ars/341-2024 mediante el cual acreditan la renovación de las Pólizas de Responsabilidad Civil y Seguro de catástrofe vigentes hasta el 31.12.2025. Documentos que fueron observados por la Inspección Fiscal mediante ORD IFE N° 3976 de fecha 15.11.2024, posteriormente, mediante carta AN/GVM/ars/045/2025, de fecha 11.02.2025, la Sociedad Concesionaria remite los endosos tendientes a levantar las observaciones. Finalmente, la Inspección Fiscal remite nuevas observaciones a los misceláneos mediante ORD IFE N° 4041 de fecha 27.02.2025.

Por otra parte, respecto a las Pólizas del período 2023/2024, la División Jurídica DGC, aun no emite su pronunciamiento sobre estos documentos.

A continuación, a modo ilustrativo se expone al lector un detalle de los nuevos documentos conducentes a renovar las pólizas Responsabilidad Civil N° 3086662-2 y Seguro Catástrofe N° 10-200-23073910 cuya vigencia es hasta el 31.12.2025

Detalle de Pólizas Vigentes Etapa Explotación, período 2024-2025

ITEM	DESCRIPCIÓN	EMISOR	NRO DOC	MTO. ASEGURDO UF	VIGENCIA
1	Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil. (Art. 1.8.7- Seg. Responsabilidad Civil por daños a Terceros).	Contempora Seguros Generales	207801-00	6.000	31-12-2024. A 31-12-2025.
2	Póliza de Seguro por Catástrofe. (Art. 1.8.8) Perjuicio Paralización Sismo e Incendio	Contempora Seguros Generales	207119-0	38.728,27	31-12-2024. A 31-12-2025.
3	Póliza de Seguro por Catástrofe. (Art. 1.8.8) Todo Riesgo Bienes Físicos y Sismos TRBF	Contempora Seguros Generales	207123-00	428.709,00	31-12-2024. A 31-12-2025.
Observaciones: (1) Las pólizas comenzaron a regir el 31-12-2024 y se encuentran en custodia del MOP. (2) Los montos señalados corresponden al monto total asegurado.					

Asimismo, resulta oportuno y pertinente señalar que con fecha 29.10.2025 la Sociedad Concesionaria entregó al Inspector Fiscal de Explotación mediante carta/ ars-348/2025, los documentos tendientes a renovar las pólizas de Responsabilidad y Catástrofe singularizadas en el cuadro anterior. En relación con ello, durante el mes en comento la Inspección Fiscal remite a Jefe División De Administración Y Finanzas – DGC., dichos documentos su custodia. Los cuales, luego de ser revisados por la AIF, fueron observados requiriéndole a la Concesionaria mediante ORD IF N° 4159 de fecha 13.11.2025, subsanar esos puntos.

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

BOLETAS DE GARANTÍA

De acuerdo con lo estipulado en los artículos 1.8.3 y 1.8.3.2 de las Bases de Licitación, la Sociedad Concesionaria debe entregar al MOP Garantía de Explotación. Dicha garantía deberá estar constituida por cuatro (4) boletas de garantía bancaria, de igual valor, emitidas en la ciudad de Santiago de Chile por un banco de la plaza, a nombre del director general de Obras Públicas (ahora DGCOP), pagaderas a la vista, por un monto total de UF 10.000.

Todas las boletas de garantía bancarias de explotación tendrán una vigencia igual al período de explotación más 12 meses como mínimo; no obstante, la Sociedad Concesionaria podrá optar por entregar boletas de garantía cuya vigencia sea menor, con un plazo no inferior a 3 años, y renovarlas 90 días antes de su término de vigencia, siempre que ello sea aceptado por el DGOP (DGCOP) y cada documento sea entregado antes del vencimiento del anterior.

En relación con lo expuesto en los párrafos precedentes, se informa que al cierre se mantienen vigentes las siguientes boletas de garantías:

Boleta Garantía N°	Monto UF	Fecha Inicio	Fecha Vcto.	Banco
298462	2.500	06.08.2025	06.08.2028	Bice
298463	2.500	06.08.2025	06.08.2028	Bice
298464	2.500	06.08.2025	06.08.2028	Bice
298465	2.500	06.08.2025	06.08.2028	Bice

Finalmente, es del caso señalar que dichos documentos se encuentran en custodia en el Departamento de Tesorería de la Dirección de Contabilidad y Finanzas del MOP.

INGRESOS DEL EXPLOTACIÓN

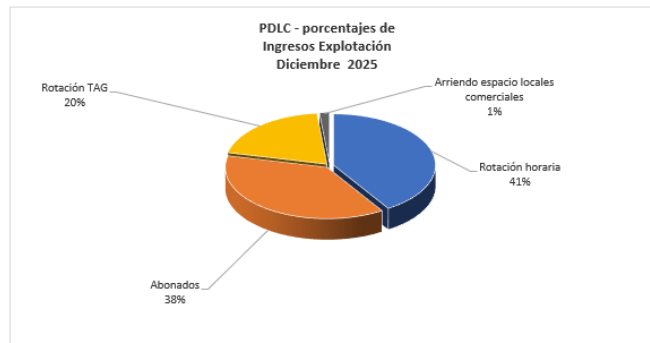
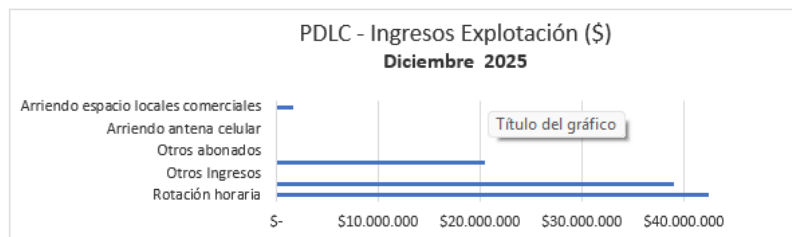
A continuación, se presenta los ingresos de noviembre 2025 y su distribución por área de negocios en el período:

Item de Ingreso	dic-25	
Rotación horaria (Ticket QR)	\$ 42.452.182	41%
Rotación TAG	\$ 20.508.275	20%
Abonados	\$ 38.967.883	38%
Arriendo espacio locales comerciales	\$ 1.625.387	2%
Total	\$ 103.553.727	100%

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

DESGLOSE INGRESOS



En el gráfico se evidencia que, en el mes de diciembre 2025, el 41% de los ingresos corresponde al uso diario de los estacionamientos (Rotación horaria).

El resto de los ingresos lo constituyen, un 38% provienen de los convenios de arriendo de estacionamientos (Abonados), un 20% proviene de los usuarios que pagan a través del TAG y el restante 1% está integrado por el ítem de Arriendo de Locales Comerciales.

Los antecedentes aportados por la Sociedad Concesionaria corresponden a los ingresos informados a la Inspección Fiscal a través de las cartas AN/EFB/ars/001/2026 y AN/EFB/ars/010/2026 de fecha 05 y 09 de enero 2026 respectivamente.

ANÁLISIS FINANCIERO

A fines del período anterior la Sociedad Concesionaria presentó a la AIFE los estados financieros trimestrales conforme a lo prescrito en la letra a) art. 1.8.2 de las Bases de Licitación, correspondiente al período terminado al 30 de septiembre 2025. Lo anterior, ocurre a través de carta AN/PCC/ars/392/2025 de fecha 25.09.2025.

Por cuanto a modo de ilustración se expone un resumen de ese cumplimiento:

	Área de Revisión	Entrega	Cumplimiento
30-09-2025	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 ejercicio terminado al 30-09-2025, enviados a través de la Carta AN/PCC/ars/392, de fecha 25 de noviembre de 2025, con formato CMF y desglose de ingresos de explotación.	Cumple
	Desglose de Ingresos: - Rotación H - Abonados - Arriendos - Otros Ing de Explotación	Desglose de ingresos de explotación: Nota 6 (página 25)	Cumple
	Costos de Explotación: - Costos de Operación - Costos de Mantenimiento - Otros	Desglose de costos de explotación: Nota 7 (página 25)	Cumple
	Indicar montos y deudas (acreedores, monedas, plazos, intereses, etc.)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Nota 16 (página 33)	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 periodo	De acuerdo a las bases de Licitación. 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

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

a) Estados Financieros

SOCIEDAD CONCESIONARIA PLAZA DE LA CIUDADANIA S.A. Estados de situación financiera Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Activos	Nota	30/09/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	18	1.192.880	1.233.262
Otros activos no financieros, corrientes	17	33.163	13.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16	1.014.854	453.371
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	22	102.905	1.464.518
Activos por impuestos, corrientes	11	66.253	66.253
Total activos corrientes		2.410.055	3.230.654
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	22	561.748	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	658.715	745.199
Propiedad, plantas y equipos, neto	13	1.862	2.089
Activos por derecho de uso	15	316.660	321.679
Total activos no corrientes		1.538.985	1.068.967
Total activos		3.949.040	4.299.621

Las notas Nº 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD CONCESIONARIA PLAZA DE LA CIUDADANIA S.A. Estados de situación financiera Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Pasivos	Nota	30/09/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	117.052	102.512
Pasivos por arrendamientos, corrientes	15	52.238	49.942
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	22	-	7.006
Pasivos por impuestos, corrientes	11	216.405	29.851
Total Pasivos corrientes		385.695	189.311
Pasivos no corrientes			
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	15	288.106	300.828
Pasivo por impuestos diferidos	14	97.175	89.894
Total pasivos no corrientes		385.281	390.722
Patrimonio neto			
Capital emitido			
Ganancias acumuladas	19	2.587.608	2.587.608
Otras reservas		(75.973)	(75.973)
Total Patrimonio neto		3.178.064	3.719.588
Total Patrimonio neto y pasivos		3.949.040	4.299.621

Las notas Nº 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

b) Estado de Resultado

SOCIEDAD CONCESIONARIA PLAZA DE LA CIUDADANIA S.A. Estados de resultados Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2025

Estados de resultado		01/01/2025 30/09/2025 M\$	01/01/2024 30/09/2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	6	1.391.644	939.225
Costos de ventas	7	(528.850)	(463.792)
Ganancias brutas		862.794	475.433
Gasto de administración	7	(91.410)	(290.918)
Ingresos financieros	8	95.636	112.148
Gastos financieros	8	(17.991)	(16.749)
Resultado por unidades de reajuste	9	(160)	3.462
Ganancias antes de impuestos		848.869	283.376
Ingreso por impuesto a las ganancias	11	(190.383)	(52.220)
Ganancias operaciones continuas		658.476	231.156

Las notas Nº 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

De los cuadros anteriores se puede determinar los siguientes indicadores:

RATIOS FINANCIEROS

Liquidez		
Detalle	30-09-2025	31-12-2024
Capital de trabajo	2.410.055	3.230.654
Capital de trabajo neto	2.024.360	3.041.343
Ratio corriente	6,25	17,07
Prueba ácida	6,25	17,07
Relevancia Activo Corriente	61,03%	75,14%

Actividad		
Detalle	30-09-2025	31-12-2024
Rotación c x c	1	2
Periodo promedio de cobro	263	174
Rotación de cuentas por pagar	(4,52)	4,23
Periodo promedio de pago	(79,7)	85
Rotación de activos fijos	747	450
Rotación de activos totales	0,35	0,22
Caja y Bancos / Ventas	0,86	1,31

RATIOS FINANCIEROS

Endeudamiento		
Detalle	30-09-2025	31-12-2024
Grado de endeudamiento	19,52%	13,49%
Endeudamiento sobre patrimonio	24%	16%
Grado de propiedad	80%	87%

Rentabilidad		
Detalle	30-09-2025	31-12-2024
Margen bruto	62,00%	50,62%
Margen neto	47,32%	24,61%
ROA	0,001	0,002
ROE	0,25	0,09

Al observar los principales ratios o indicadores financieros, se puede señalar que el año 2025 resulta positivo para la Sociedad Concesionaria respecto al año 2024. Esto se advierte solo y a modo ilustrativo al revisar los siguientes indicadores:

Razón de Liquidez (Razón Corriente).

La razón de Liquidez experimentó una variación positiva en ambos periodos, alcanzando a llegar a ser mayor a 1, lo que equivale a decir, que hoy la Sociedad Concesionaria posee flujos que permiten asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas en el momento de su vencimiento.

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 evidencia que la sociedad concesionaria en lo que va el año 2025, posee casi un 24% de financiamiento vía deuda adquirida con terceros. Donde, un 80% de la inversión total es financiada por recursos propios de la Sociedad Concesionaria (representados por el patrimonio).

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

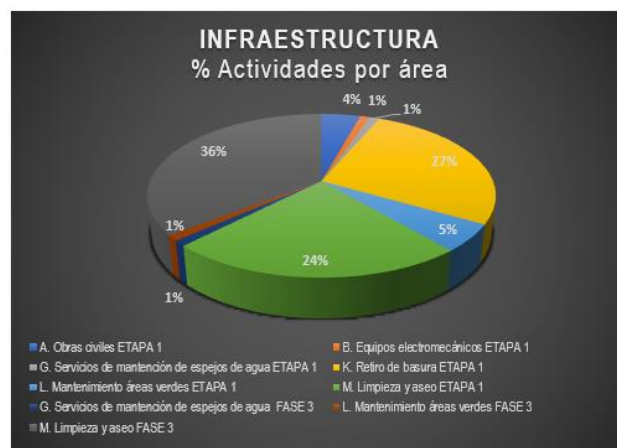
Conclusiones.

La Sociedad Concesionaria posee una estructura financiera razonable, lo que en caso adverso se ve fortalecido por su capacidad para adquirir deuda a corto plazo.

FISCALIZACIÓN PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y MANTENCIÓN DE LA OBRA

Durante el mes de diciembre, las 93 actividades programadas fueron ejecutadas en un 100% por la Sociedad Concesionaria. A continuación, se muestra el detalle del cumplimiento por familias y el gráfico para visualizar la cantidad de actividades programadas vs las ejecutadas por cada área:

Familia	Actividades	% Mensual
A. Obras civiles ETAPA 1	4	4%
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	27%
L. Mantenimiento áreas verdes ETAPA 1	5	5%
M. Limpieza y aseo ETAPA 1	22	24%
G. Servicios de mantención de espejos de agua FASE 3	1	1%
L. Mantenimiento áreas verdes FASE 3	1	1%
M. Limpieza y aseo FASE 3	33	35%
Total	93	100%



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 superficiales 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.

CONTRATO DE CONCESIÓN PLAZA DE LA CIUDADANÍA

Diciembre 2025

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.