



2012  
Memoria  
Anual

**ZOFRI S.A.**







2012

Memoria Anual

# Contenidos

## 01



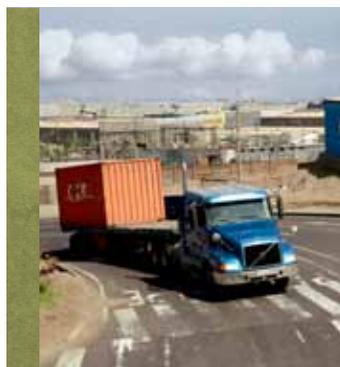
Quiénes somos 10

## 02



Principales activos, contratos y riesgos 26

## 03



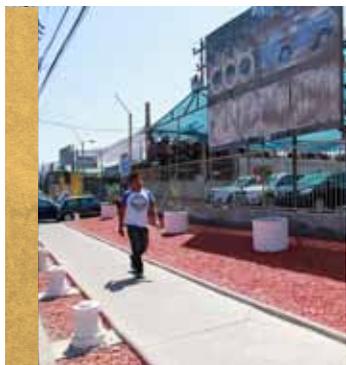
Zona Franca de Iquique como centro de negocios 34

## 04



Resultados de la gestión Zofri S.A. 52

## 05



Hechos relevantes 66

## 06



Estados Financieros de Zofri S.A. 72

# Valores Corporativos

## Visión

Ser la más eficiente y sostenible plataforma de negocios del Cono Sur de América.

## Misión

Liderar, al amparo de la zona franca de Iquique, la creación, el desarrollo y la evolución de una comunidad de negocios en la Primera y Décimo Quinta Regiones, en su integración con la economía mundial, generando valor para nuestros accionistas, nuestros clientes, nuestros empleados y nuestro entorno.

## Gobierno Corporativo

Las reglas fundamentales de gobierno corporativo de ZOFRI S.A. están contenidas en sus Estatutos Sociales, en la Ley de Mercado de Valores, en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento, así como también en el código SEP (Sistema de Empresas Públicas) y en todos los principios y valores referidos en esta memoria y en su reporte anual sobre responsabilidad social empresarial.

## Valores Corporativos

Los Valores constituyen la guía y los cimientos de su cultura, como asimismo la forma en que ZOFRI S.A. espera que todos sus directivos, ejecutivos y trabajadores conduzcan el negocio.

El negocio depende de la reputación de la Compañía, así como de la vivencia y la aplicación de los Valores de la organización en todas las decisiones y procesos relacionados con sus clientes, internos y externos. De esta forma, en muchas circunstancias las políticas y los estándares derivados de sus Valores van más allá de los requerimientos legales.

Se espera de parte de todos sus directivos, ejecutivos y trabajadores, el compromiso permanente hacia los Valores de la organización, y es su responsabilidad personal e individual, conocer, entender, difundir y cumplirlos.

La vivencia de estos Valores significa comportarse de forma apegada a ellos en todas las actividades de negocios que se realizan, como también en las relaciones con los superiores, pares, subordinados, clientes, proveedores, contratistas y con cualquier persona.





Nuestros valores fundamentales son los siguientes:

- **Confianza**

Reconocemos que al generar confianza y valorar las diferencias entre nosotros, promoveremos una participación activa de todos los niveles de la organización. La búsqueda incansable de un trabajo altamente atractivo, estimulante y de respeto mutuo es un valor que depende de todos nosotros. Dar confianza a nuestros clientes, a través de un comportamiento intachable es nuestro fin.

- **Integridad**

Para nosotros, la integridad es esencial y no debemos aceptar ninguna circunstancia que sacrifique nuestra reputación de integridad con el fin de conseguir algún resultado.

La vinculación con nuestros clientes y demás personas con que nos relacionamos, será siempre honesta, transparente y mutuamente beneficiosa. Efectuaremos nuestro trabajo de acuerdo con los más altos estándares de principios éticos y honestidad, bajo el elemento clave de la constancia, para que esos principios se mantengan día a día en todas las decisiones y procesos de la organización.

- **Respeto**

Estamos comprometidos a hacer lo que es correcto, a respetar la letra y el espíritu de las leyes que nos rigen, a tratar a la gente con respeto, a asumir nuestras responsabilidades y a comunicarnos francamente, a comportarnos siempre de una manera irreprochable, de modo tal que seamos capaces de salir exitosos ante el escrutinio interno y público.

- **Compromiso**

Estamos conscientes que nuestro éxito individual y colectivo proviene de nuestro trabajo conjunto para alcanzar los resultados esperados. Cada uno de nosotros nos sentimos responsables del logro de estos resultados.

ZOFRI S.A. está comprometida a proporcionar a sus trabajadores una compensación justa por sus servicios, un grato ambiente de trabajo, junto con los elementos y recursos apropiados para lograr sus metas.

Esperamos de nuestros trabajadores el compromiso de entregar lo mejor de cada uno y perfeccionarse cada día.

- **Creatividad**

ZOFRI S.A. se esfuerza constantemente en ser creativa e innovadora en todo lo que emprende.

A sus trabajadores se les alienta a aportar nuevas y mejores ideas para tener un mejor desempeño, sin importar las responsabilidades que estén desempeñando.

Se les alienta también a cuestionar las actuales formas de hacer las cosas, entregando aportes que involucren la generación de nuevas ideas, acercamientos y métodos, a darse el tiempo para pensar y tener confianza en su propia capacidad.

## Carta del Presidente

“El único interés y preocupación de ZOFRI S.A. es continuar siendo un centro de negocios que atraiga nuevas inversiones a las regiones de Arica-Parincota y de Tarapacá”



El año 2012 será recordado como un año de cambio en la historia del sistema franco de Iquique y de su rol esencial en el progreso del norte del país. Los cambios realizados fueron muchos en distintos ámbitos y si bien algunos generaron molestias o diferencias, en el mediano y largo plazo la materialización de los mismos traerá beneficios para todos los actores del sistema y, especialmente, para el desarrollo de la comunidad.

Sin duda, lo primero es la satisfacción de poder informar que las ventas del sistema franco en el ejercicio 2012 agregaron 4.411 millones de dólares (CIF), un 3% superior a las ventas registradas en el 2011, lo que confirma que el sistema mantiene la tendencia de alza de años anteriores. Asimismo, las ventas de Zofri Mall alcanzaron en el año 2012 la suma de 295 millones de dólares, un 7% superior respecto del ejercicio anterior. La empresa administradora finalizó el ejercicio 2012 con una utilidad de \$8.832 millones de pesos, esto es 4,8% inferior con respecto a 2011. Lo anterior debido tanto a los mayores gastos generados en la entrega de mejores servicios a nuestros clientes como la falta de espacio físico para generar nuevos negocios.

Diariamente palpamos el esfuerzo y trabajo de nuestros clientes usuarios del sistema franco, lo que sumado a una mayor eficiencia en la gestión de los recursos y al constante sostenimiento de la actividad comercial, generarán los resultados que buscamos obtener. En el actual ejercicio los ingresos operacionales de la Compañía aumentaron en un 8,8% mientras que los costos de explotación aumentaron un 12,4% respecto a 2011.

Un segundo aspecto que interesa resaltar de cara a la razón de existir de la zona franca, lo constituye el pago del 15% de sus ingresos brutos percibidos que anualmente debe entregar ZOFRI S.A., como pago de la concesión vigente hasta el año 2030, a las 11 comunas de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, y que este año alcanzó una suma cercana a los 3.441 millones de pesos. Esto representa un beneficio concreto y directo a la comunidad de acuerdo a lo contemplado en la Ley de Zona Franca.

Todos los montos detallados constituyen una muestra del resultado del trabajo conjunto de todos los que participan en el sistema franco. Nuestros trabajadores; nuestros clientes junto



a sus colaboradores; inversionistas y otros actores del sistema han logrado resultados muy positivos multiplicando así los beneficios, tanto empresariales como para la comunidad. Los proyectos de inversiones de la Compañía en los últimos años, han sido fundamentales para poder responder apropiadamente a la creciente mayor demanda de terrenos y de locales en el Mall. Es así que en el ejercicio 2012 se iniciaron proyectos de inversión, entre los que destaca la construcción de la ampliación del Mall con la correspondiente y muy exitosa licitación de sus locales y del Proyecto Parque Empresarial Alto Hospicio en su primera etapa. Se agrega a éstos, distintos proyectos de mejoras de servicio a usuarios, clientes y trabajadores de ZOFRI, así como una nueva plataforma tecnológica, cámaras de seguridad, estacionamientos para camiones en el Recinto Amurallado, reemplazo de luminarias de bajo consumo en Zofri, mejoramiento de techumbres del Mall, mejoramiento de instalaciones en el sector del Patio Q y nuevas señaléticas en el Recinto Amurallado.

El único interés y preocupación de ZOFRI S.A. es continuar siendo un centro de negocios

que atraiga nuevas inversiones a las regiones de Arica-Parincota y de Tarapacá. Ese objetivo es el principal fruto de nuestros desvelos que motiva decisiones que se adoptan, algunas de ellas incomprendidas, pero que producirán los resultados que confirmen la buena intención de las mismas. Si la zona franca es el corazón que le da vida a estas regiones, su manifestación palpable son las más de 2.000 empresas, provenientes de una gran diversidad de países y mercados, que con su fortaleza y confianza sostienen el sistema como el principal centro de negocios del cono sur de América.

Las inversiones para el año 2013 consideran la ejecución de proyectos de gran envergadura como la VII ampliación de Mall Zofri y de la primera etapa del Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio, así como también la finalización de nuestro programa Zofri Mejor en su fase del Barrio Industrial. Se agrega a los anteriores proyectos como andenes y oficina de aforo en la puerta de acceso al Recinto Amurallado y la urbanización del Parque Industrial Zofri Arica.

Finalmente, y como en años anteriores es necesario reiterar que es fundamental hacer

los mayores esfuerzos para que el nivel de crecimiento de la actividad del sistema franco se traduzca en más y mejores fuentes de trabajo y en la búsqueda permanente de procurar hacerlo en un mejor entorno, impactando positivamente a las comunidades en las cuales nos desenvolvemos, contribuyendo así al efectivo desarrollo de las regiones de Tarapacá y de Arica-Parinacota.

Concluyo agradeciendo la confianza brindada por nuestros accionistas y, en forma muy especial, a todas las empresas del sistema franco; a sus trabajadores; a los clientes que día a día nos visitan; al personal que trabaja en ZOFRI S.A., sus ejecutivos y a los miembros del Directorio, ya que son todos ellos, en conjunto, quienes hacen posible con su esfuerzo los resultados que a continuación detallamos.

Luis Alberto Simian  
Presidente



# 01

## Quiénes somos

- Identificación de la empresa
- Principales documentos constitutivos
- Principales accionistas
- Contralor de la sociedad
- Transacciones de acciones
- Participación de directores en el capital social de la compañía
- Pactos Accionistas
- Organigrama
- Directorio
- Facultades del Directorio
- Remuneraciones del Directorio
- Comités del Directorio
- Ejecutivos y personal de planta



## Identificación de la sociedad

### NOMBRE

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.)

### TIPO DE ENTIDAD

Sociedad Anónima Abierta. Inscripción Registro de Valores N° 0378, de fecha 16 de octubre de 1990

### ROL ÚNICO TRIBUTARIO

N° 70.285.500-4

### DOMICILIO LEGAL y COMERCIAL

Edificio de Convenciones ZOFRI S/N, Iquique

### E-mail:

accionistas@zofri.cl  
clientes@zofri.cl

### PÁGINA WEB:

www.zofri.com

Zofri S.A. no cuenta con empresas filiales ni coligadas, así como tampoco tiene inversiones en otras sociedades.

### OFICINAS

Casa Matriz Iquique  
Edificio de Convenciones ZOFRI S/N, Iquique  
Casilla 1517 - Iquique  
Fono (56) (57) 2515100  
Fax (56) (57) 2515551

### Arica

Parque Industrial Chacalluta ZOFRI  
Camino Aeropuerto Chacalluta S/N  
Casilla 5-D - Arica  
Fono (56) (58) 2585000  
Fax (56) (58) 2585003

### Santiago

Isidora Goyenechea N° 3600 Of. 1001  
Las Condes  
Fono (56) (2) 23788211  
Fax (56) (2) 23788103

## Principales documentos constitutivos

Se constituyó por escritura pública de fecha 26 de febrero de 1990, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

Su extracto se publicó en el Diario Oficial de fecha 1 de marzo de 1990, inscribiéndose con esa misma fecha a fojas 111 N° 121 en el Registro de Comercio de Iquique.

Dicho extracto fue inscrito a su vez en el Registro de Comercio de Arica, a fojas 59 N° 21, con fecha 27 de enero de 2004.

Inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 27 de noviembre de 1990.

Inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, con fecha 24 de julio de 1991.

Inscrita en la Bolsa de Corredores, Bolsa de Valores de Valparaíso, con fecha 24 de octubre de 1991.



## Principales accionistas

Las 220.569.255 acciones que componen el capital social de ZOFRI S.A. están divididas en 684 accionistas, 12 de ellos mayoritarios.

Al 31 de diciembre de 2012, los doce principales accionistas de ZOFRI S.A. eran los siguientes:

Razón Social o Nombre del Representante	Acciones (Número)	Participación (%)
Corporación de Fomento de la Producción	157.214.469	71,2767
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7.207.530	3,2677
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	5.608.104	2,5426
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	4.681.709	2,1226
Celfin Small Cap Chile Fondo de Inversión	3.887.821	1,7626
Tesorería General de la República	3.082.479	1,3975
Penta Corredores de Bolsa S.A.	2.916.267	1,3222
Corpbanca Corredores de Bolsa S.A.	2.313.042	1,0487
Celfin Capital S.A. Corredores de Bolsa	2.144.166	0,9721
Inversiones Oro Limitada	1.878.000	0,8514
Inversiones Unión Española S.A.	1.800.000	0,8161
Bci Corredores de Bolsa S.A.	1.666.407	0,7555
<b>Total 12 Accionistas mayoritarios</b>	<b>194.399.994</b>	<b>88,1356</b>
<b>Otros 672 accionistas minoritarios</b>	<b>26.169.261</b>	<b>11,8644</b>
<b>Total de acciones</b>	<b>220.569.255</b>	<b>100,00</b>

Los cambios accionarios registrados en 2012 en relación a 2011 implicaron, entre otros, la salida de los accionistas Valores Security S.A. Corredores de Bolsa, Santander S.A. y Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores, en tanto que entraron al segmento de accionistas mayoritarios Penta Corredores de Bolsa S.A., Corpbanca Corredores de Bolsa S.A. y BCI Corredores de Bolsa S.A.

En tanto que los accionistas minoritarios registrados en igual período, disminuyeron de 682 a 672, con un total de 11,8644% de la propiedad accionaria.



## Controlador de la sociedad

El controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción, CORFO (persona jurídica perteneciente al Estado de Chile), la que es propietaria del 71,2767% del capital accionario.

Por su parte, la Tesorería General de la República, tiene un 1,3975% del capital accionario, lo cual le otorga al Estado de Chile, como controlador, tanto directo como indirecto de la Sociedad, una participación total de un 72,6742% del capital social de la Compañía.

## Transacciones de acciones

Durante el ejercicio 2012, no se registraron transacciones de acciones de ZOFRI S.A. efectuadas por algún director o ejecutivo principal de la compañía.

## Participación de directores en el capital social de la Compañía

De conformidad al listado de accionistas confeccionado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, sólo el director Felipe Pérez Walker posee acciones de la Sociedad. El referido director tiene un total de 52.000 acciones que representan el 0,023575 % del total de acciones de la Compañía.

## Pactos de accionistas

En los registros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, no figura ningún pacto celebrado entre accionistas de la Compañía.

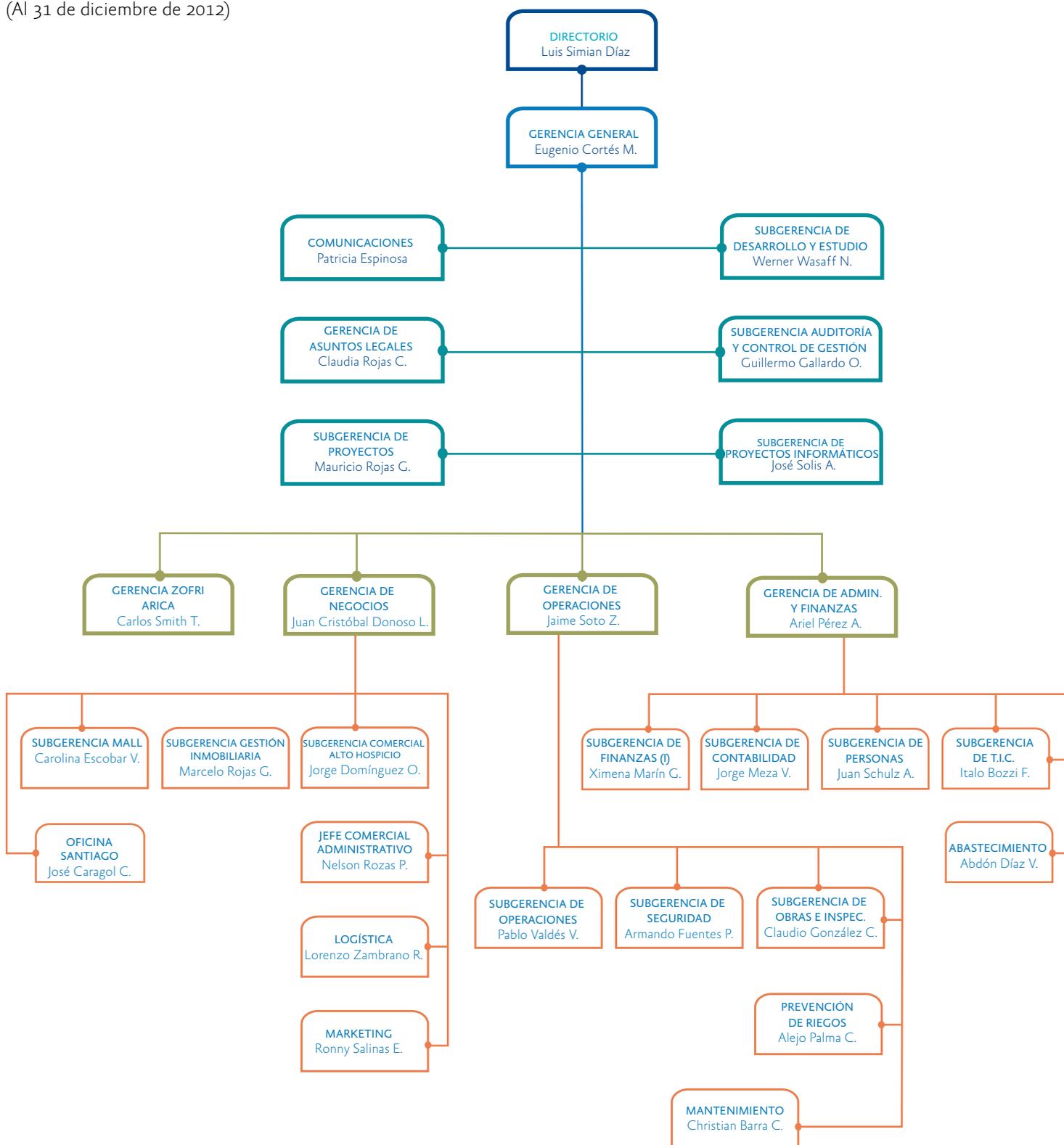
## Restricciones legales o estatutarias al ejercicio del derecho a voto a la adquisición o enajenación de acciones

No existen restricciones legales ni estatutarias de ninguna especie al ejercicio del derecho a voto que les corresponde a los accionistas, como tampoco existe precepto estatutario alguno que suponga una restricción o limitación a la libre transferencia de las acciones de la Compañía.

En las Juntas de Accionistas que celebra la Compañía, sean éstas ordinarias o extraordinarias, cada accionista tiene derecho a un voto por cada acción de la cual sea titular al quinto día hábil anterior a la fecha de celebración de la junta.

# Organigrama

(Al 31 de diciembre de 2012)



\*El gerente general, fue reemplazado interinamente en su cargo por el gerente de Administración y Finanzas, Ariel Pérez, desde el 1 de diciembre hasta el término del ejercicio 2012.

\* El subgerente de Personas, fue reemplazado interinamente en su cargo por la jefa de Personal y Compensaciones, Carolina Trillo, desde 1 de noviembre hasta el término del ejercicio 2012.

\* Con fecha 10 de enero de 2013, asumió como nuevo gerente general de la Compañía, don Álvaro Espinosa Almarza.

## Directorio

El Directorio está constituido por siete miembros, quienes fijan las políticas y directrices que rigen los destinos de la Compañía. Los directores duran dos años en sus funciones y pueden ser reelegidos indefinidamente. Los miembros del Directorio fueron elegidos en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada en Iquique el día 27 de abril de 2012 y está conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre	R.U.T	Profesión
Presidente	Luis Alberto Simian Díaz	4.182.030-6	Administrador de Empresas
Vicepresidente	Samuel Eduardo Puentes Lacámara	4.773.945-4	Ingeniero Comercial
Director	Felipe Pérez Walker (Independiente)	5.191.340-K	Abogado
Director	Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	8.701.443-6	Administrador de Empresas
Director	Ignacio Briones Rojas	12.232.813-9	Ingeniero Comercial
Director	Giorgio Macchiavello Yuras	9.325.413-9	Ingeniero Civil Industrial
Director	Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	5.307.335-2	Arquitecto

## Facultades del Directorio

El Directorio representa judicial y extrajudicialmente a la Compañía y para el cumplimiento del objeto social, lo que no será necesario acreditar a terceros, está investido de todas las facultades de administración y disposición que la ley o el estatuto no establezcan como privativas de la junta general de accionistas, sin que sea necesario otorgarle poder especial alguno, inclusive para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan esta circunstancia. Lo anterior, no obsta a la representación que compete al gerente, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Sin embargo, el Directorio puede delegar (y lo hace) parte de sus facultades en los gerentes, subgerentes o abogados de la sociedad, en un director o en una comisión de directores y, para objetos especialmente determinados, en otras personas. En el ejercicio de sus funciones el Directorio fija las estrategias y directrices de gestión de la Compañía, establece las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implanta y vela por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Compañía a los accionistas y a los mercados en general, y adopta las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Compañía.



**LUIS ALBERTO SIMIAN  
DÍAZ**  
Presidente  
Administrador de Empresas



**SAMUEL PUENTES  
LACÁMARA**  
Vicepresidente  
Ingeniero Comercial



**FELIPE PÉREZ WALKER**  
Director  
Abogado



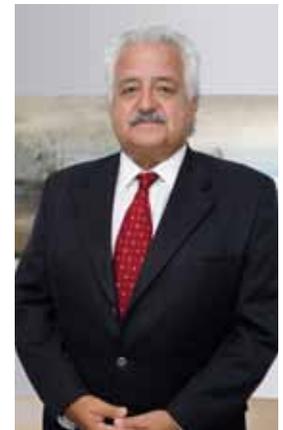
**GONZALO DE  
URRUTICOECHEA  
SARTORIUS**  
Director  
Administrador de empresas



**IGNACIO BRIONES ROJAS**  
Director  
Ingeniero Comercial



**GIORGIO MACCHIAVELLO  
YURAS**  
Director  
Ingeniero Civil Industrial



**JUAN CARLOS TOLEDO  
NIÑO DE ZEPEDA**  
Director  
Arquitecto



## Remuneraciones del Directorio

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, se acordó mantener la misma remuneración de los directores de los años 2009 y 2010, esto es 10 UTM para cada director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más 7 UTM para cada director a título de remuneración fija mensual, cualquiera sea el número de sesiones

a la que asista. El presidente percibe el doble y el vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones.

En el evento que se constituyan en la empresa Comités de Directorio, a cargo de asuntos específicos, el director que integre el respectivo Comité percibirá una remuneración única y mensual, ascendente en total a 8,5 UTM por

concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas a las que asista, como también cualquiera sea el número de comités a que asista en el mes.

Por consiguiente, la remuneración total de los directores, que además forman parte de un comité, es de 25,5 UTM mensuales.

### Compensaciones recibidas por el Directorio y personal clave

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, cuyas remuneraciones al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendieron a M\$ 140.078 y M\$ 140.909 respectivamente.

Nombre	Cargo	Asistencia a comité de Directores		Asistencia a otros comités		Asistencia Directorio		Viáticos	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Luis Alberto Simian Díaz	A Director/ Presidente	-	-	4.041.589	3.905.300	16.166.356	13.054.402	1.398.128	-
Samuel Puentes Lacámara	A Vicepresidente	10.811.592	-	4.041.589	2.297.431	12.124.766	7.865.705	-	-
Felipe Pérez Walker	A Director	16.166.354	15.621.198	4.041.589	3.905.300	8.083.179	7.810.599	-	2.548.000
Miguel Bejide Catrileo	B Director	5.354.762	15.621.198	1.338.691	3.905.300	2.677.381	7.810.599	-	157.270
Ignacio Briones Rojas	A Director	16.166.354	15.621.198	4.041.589	3.905.300	8.083.179	7.810.599	-	-
Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	C Director	-	-	2.366.553	1.283.398	5.405.798	2.566.796	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	A Director	-	-	3.705.244	3.905.300	7.689.449	10.377.395	-	-
Juan Toledo Niño de Cepeda	C Vicepresidente	-	-	2.366.553	-	5.405.798	-	-	-
Waldo Mora Longa	D Director	-	-	-	1.283.398	-	4.499.135	-	156.733
Cristian Mardones	D Director	-	-	-	1.304.070	-	3.693.413	-	-

**Nota:**

A Directores reelegidos en sus funciones en abril de 2012

B Directores que dejaron sus funciones en mayo de 2012

C Directores elegidos en sus funciones en abril de 2012

D Directores que dejaron sus funciones en 2011



Durante el año 2012 los gastos del Directorio por concepto de remuneraciones ascendieron a \$ 140.078.362; en tanto que los gastos por concepto de traslados, pasajes, alojamiento y estadía durante el 2012 fueron de \$ 23.122.270.

Ningún integrante del Directorio recibió, durante el ejercicio de sus funciones, por parte de ZOFRI S.A., remuneraciones por concepto de funciones o empleos distintos al correspondiente al ejercicio de su cargo.

Las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a diciembre 2012 ascendieron a \$ 916.501 millones; además en el 2012 se pagaron por desvinculaciones de ejecutivos \$ 120.032 millones.

## Comités de Directorio

Los comités de Directorio constituidos son: Ejecutivo, de Tarifas, de Negocios y Desarrollo y el de Directores.

### Comité Ejecutivo

El Comité ejecutivo está integrado por los directores Luis Alberto Simian Díaz, Felipe Pérez Walker y Samuel Puentes Lacámara, quien lo preside. Dicho Comité se enfoca principalmente a analizar los temas estratégicos de la Compañía.

Dicho Comité efectuó doce sesiones durante el ejercicio 2012, en las que se trataron las materias antes mencionadas.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 100%.

### Comité de Tarifas

El Comité de Tarifas de la Compañía, presidido por el director Ignacio Briones Rojas e integrado por los directores Luis Alberto Simian Díaz y Felipe Pérez Walker, entre las materias principales que analizó fue la modificación del sistema tarifario que comenzó a regir el primero de enero de 2013.

Dicho Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2012, en las que se trataron las materias antes mencionadas, y a las cuales asistieron la totalidad de sus integrantes. El director, señor Felipe Pérez Walker se incorporó a dicho comité en la sesión celebrada con fecha 15 de mayo de 2012, en reemplazo del director señor Miguel Bejide.

### Comité de Negocios y Desarrollo

El Comité de Negocios y Desarrollo, está integrado por los directores: señores Giorgio Macchiavello, quien lo preside; Juan Carlos Toledo y Gonzalo de Urruticoechea. Entre sus competencias fundamentales y como su nombre lo indica, se abocó a analizar y monitorear los principales proyectos de la Compañía, tales como la Etapa VII del Mall y el Parque Empresarial de Alto Hospicio.

Dicho comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2012, en la que se trataron las materias antes mencionadas y a la que asistieron la totalidad de sus miembros.

### Comité de Directores

De conformidad a lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, modificado por la Ley 20.382 de fecha 20 de octubre de 2009, y a la Circular N° 1.956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la sociedad cuenta con un Comité de Directores que ha funcionado permanentemente desde el mes de mayo de 2005, e integrado de la manera que se señala más adelante.

A continuación se presenta el informe de dicho comité, el cual se emite en conformidad a lo establecido por el artículo 50 Bis, inciso 8°, N° 5) de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, que dispone que el comité de directores debe emitir un informe anual de su gestión, incluyendo en el mismo las principales recomendaciones a los accionistas.

# Informe de gestión anual del Comité de Directores

## Integración del Comité, remuneraciones y presupuesto de gastos

Dos de los miembros del comité fueron elegidos en sesión ordinaria del Directorio de fecha 2 de mayo de 2012. El único director independiente electo por la junta de accionistas fue el señor Felipe Pérez Walker, quien en dicha sesión de Directorio, nombró a los dos restantes integrantes del Comité de Directores entre aquellos que no tienen tal calidad, resultando nominados como miembros de dicho comité los señores Ignacio Briones Rojas y Samuel Puentes Lacámara, quienes al constituirse el comité, designaron presidente al señor Felipe Pérez Walker.

La remuneración de cada integrante del Comité de Directores y el presupuesto de gastos de éste se acordó por la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2012. La remuneración quedó fijada en el mínimo legal, calculado sobre el total de la remuneración que el director percibe en su calidad de tal, -que en este caso asciende a 25,5 UTM-, y sobre ese total, se calcula dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero de la norma legal citada, por lo que corresponde en total a 34 UTM. Esta remuneración es compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

Asimismo, en dicha junta se fijó como presupuesto anual de gastos de funcionamiento del Comité y asesorías para éste, el mínimo señalado por la Ley de Sociedades Anónimas y que asciende a 1.224 UTM.

## Sesiones de Comité

Durante el ejercicio 2012, el Comité realizó 15 reuniones, contando en cada oportunidad con la presencia de todos sus miembros, además del gerente general de la Sociedad, y de la gerente de asuntos legales en calidad de secretaria. Las actas de cada una de tales sesiones fueron oportunamente suscritas por los miembros del comité.

## Cuenta General de la Gestión del Comité durante el Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012, el comité de directores se reunió regularmente, según se señaló, y, haciendo uso de sus facultades legales y cumpliendo con los deberes que la ley le encomienda, se abocó a lo siguiente:



a) Periódicamente analizó en detalle el balance y los estados financieros de la Compañía realizados bajo norma contable IFRS y los informes que sobre éstos le presentaron los ejecutivos de la empresa y los auditores externos, dándoles su aprobación y recomendando a su vez su aprobación al Directorio en forma previa a su envío a la SVS y bolsas de valores y a su presentación a los señores accionistas.

b) Luego de evaluar las propuestas económicas y técnicas, acordó proponer al Directorio los nombres de los auditores externos y de las empresas clasificadoras de riesgo, que fueron posteriormente propuestas por el Directorio a la Junta de Accionistas, indicando los fundamentos técnicos y económicos de la decisión.

c) Examinó y aprobó las operaciones con parte relacionada de que trata el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, que se presentaron durante dicho año, informando de ello al Directorio para su aprobación, de lo cual se informará en la Junta de Accionistas, controlando las condiciones de equidad de las operaciones entre la Compañía y personas relacionadas.

d) Revisó los sistemas de remuneraciones y planes de compensación de los gerentes y ejecutivos principales de la Sociedad. Al efecto, se revisó activamente las propuestas efectuadas y el Comité aprobó el ajuste de rentas para ejecutivos de acuerdo a la media de mercado.

e) Realizó las demás materias estipuladas en el estatuto social como también las que le fueron encomendadas por la junta de accionistas o el Directorio de la Sociedad.

f) No se contrató a la empresa de auditoría externa para servicios distintos a la auditoría externa, por lo que no hubo necesidad de evaluar dicha situación.

## Análisis de Temas Particulares de Relevancia para la Sociedad.

1. Mensualmente el Comité revisó el informe de gestión de la Compañía, que comprende, en lo sustancial, los resultados mensuales, el cumplimiento del presupuesto, la situación de los recursos humanos y el movimiento operacional de Zofri. Efectuó el seguimiento del cumplimiento de los acuerdos del Directorio y tomó conocimiento de la correspondencia con entes reguladores o personas relacionadas, sobre la base de los criterios definidos por éste.

2. Estudió y aprobó la propuesta de mejoramiento del sistema de evaluación de desempeño de los ejecutivos de la Compañía.



3. Revisó y aprobó el extenso programa anual de auditoría. Periódicamente se reunió con el auditor de la Compañía para conocer el avance del programa, las actividades de auditoría y control de gestión desarrolladas por la Subgerencia de Auditoría, instruyendo la revisión de materias específicas del quehacer de la Compañía.

4. Revisó los resultados de la administración de la cartera de inversiones de la Compañía durante el primer año de gestión desde la licitación de la misma efectuada el año 2011.

5. Dentro de sus atribuciones, además, tomó conocimiento de la carta de control interno emitida por la empresa de auditoría externa, sus observaciones (ninguna sustancial) y recomendaciones, y propuso al Directorio adoptar las medidas pertinentes para corregir dichas observaciones e implementar tales recomendaciones.

6. Analizó y entregó directrices para implementar mejoras o mitigar los riesgos asociados a temas puntuales con incidencia en los estados financieros de la Compañía, tales como la gestión de cobranza, provisiones por las deudas en cobranza prejudicial y judicial, y provisiones de incobrables. Además, aprobar el ajuste a la provisión de indemnización actuarial propuesta por los auditores externos.

7. Le correspondió analizar el Presupuesto proyectado 2012 y 2013, el flujo de caja 2012 y 2013 de la Compañía y su proyección hacia el futuro. Propuso políticas de inversión de los excedentes de caja, así como proponer al Directorio la recomendación de éste a la Junta Ordinaria de Accionistas sobre distribución de dividendos correspondientes al ejercicio 2011.

8. En sus funciones, el Comité de Directores además propició la contratación de una consultoría para la realización de un estudio selectivo comparativo de precios entre el Mall Zofri y tiendas de retail de régimen general, conoció los resultados de dicho estudio y los informó al Directorio.

9. El Comité consideró necesario requerir la opinión legal del estudio jurídico Philippi Yrarrázaval Pulido y Brunner Ltda. respecto a legalidad de las modificaciones al Reglamento Interno Operacional comunicada el año 2012, para tener certeza jurídica que se actuaba conforme a derecho, lo cual fue refrendado por dicho informe.

10. Revisó y recomendó al Directorio aprobar el plan de retiro voluntario de trabajadores cercanos a la edad de jubilar.

11. Considerando la envergadura e importancia del proyecto Sistema de Visación Electrónica (SVE), el Comité participó activamente en el seguimiento periódico del avance de dicho proyecto. Recomendó aprobar la contratación del "Servicio de Apoyo Estratégico de Proyecto".

12. Tomó conocimiento de los informes de capital de trabajo, de flujo de caja y de vidas útiles del activo fijo de la Compañía presentados por la Administración. Respecto de éste último recomendó la contratación de una asesoría externa, aprobó el informe elaborado



por la empresa ServiActiva respecto de la vida útil de los activos fijos de la Compañía y recomendó realizar el ajuste para el presente ejercicio.

13. En relación con las ofertas recibidas en el proceso de licitación de los locales de la etapa VII, recomendó a la administración hacer un riguroso análisis de solvencia de cada uno de los oferentes a los que se adjudicaría la licitación.

14. Finalmente, a consecuencia del trabajo emprendido por la Compañía en materia de prevención de delitos y prevención del lavado de activos, el comité aprobó el texto refundido de la Política de Prevención de Delitos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Cohecho, el Procedimiento de Denuncias y la Política de Gestión de Riesgos y tomó conocimiento del proceso de certificación del modelo de prevención de delitos adoptado por la Compañía. Además precisó el nombramiento del encargado de prevención, las competencias para el cargo, la autonomía con la cual debe ejercer su función, el período, su reemplazo en caso de ausencia.

Se hace presente que durante el año 2012 no se presentaron propuestas del Comité al Directorio que no hubieren sido acogidas por éste.

## Gastos del Comité

Los gastos en asesorías del Comité de Directores, contratados con cargo a su presupuesto anual, aprobado por la Junta de Accionistas, alcanzaron la cifra de \$ 30.786.000 (1.347 UF). Las asesorías contratadas tuvieron por objeto respaldar el intenso trabajo desarrollado en los diversos ámbitos de acción del comité tendientes a la mejora continua de la eficiencia e innovación de la compañía en materia financiera y de negocio, tales como, fortalecer las políticas de prevención de delitos y prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, la competitividad de los precios del Mall Zofri, y la legalidad de las modificaciones al Reglamento Interno Operacional de Zofri.

## Principales Recomendaciones

En relación a las recomendaciones efectuadas durante el ejercicio precedente, se recomienda continuar con los resguardos relativos a las operaciones a las que se refiere el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas. En cuanto a la política de habitualidad aprobada por la empresa, el comité no ha detectado una necesidad de introducir ajustes a ella, salvo las actualizaciones de rigor. Sin perjuicio de lo anterior, se sugiere a la administración un constante análisis sobre el particular, de manera de asegurar los intereses de la compañía en ese tipo de operaciones.

Por otra parte, se sugiere monitorear adecuadamente la evolución de las políticas sobre Prevención de Delitos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Cohecho, el Procedimiento de Denuncias y la Política de Gestión de Riesgos aprobadas por el comité durante el ejercicio 2012, de manera de profundizar los controles de la empresa, resguardando los intereses de todos los accionistas.

## Ejecutivos y personal de planta



Al 31 de diciembre de 2012, el personal de la empresa estaba compuesto por 257 trabajadores, de los cuales un 83% cuenta con contrato con plazo indefinido, distribuidos según la siguiente clasificación:

Estamento	Nº Personas
Gerentes y Ejecutivos principales	17
Jefaturas Profesionales y Encargados	53
Trabajadores en general	187
Plazo Fijo	43
<b>TOTAL</b>	<b>257</b>

Los principales ejecutivos de la Compañía durante el año 2012 fueron los siguientes:

### GERENTE GENERAL:

Héctor Eugenio Cortés Mangelsdorff\*

R.U.T.: 6.787.331-9

Ingeniero Civil Industrial

\*: Renuncia a partir del 30 de noviembre de 2012

### GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:

Ariel Vladimir Pérez Acuña

R.U.T.: 11.860.755-4

Contador Auditor

### GERENTE DE ASUNTOS LEGALES:

Claudia Ivonne Rojas Campos

R.U.T.: 11.631.212-3

Abogado

### GERENTE DE NEGOCIOS:

Cristóbal Donoso Larraín

R.U.T.: 9.672.622-8

Ingeniero Civil Industrial



**GERENTE DE OPERACIONES:**

Jaime Enrique Soto Zura  
R.U.T.: 10.185.705-0  
Ingeniero Comercial

**GERENTE ZOFRI ARICA:**

Carlos Alberto Smith Tardel  
Estudios en Ingeniería Comercial  
R.U.T.: 8.181.514-3

**SUBGERENCIA DE PROYECTOS**

Mauricio Rojas Gálvez  
Arquitecto  
R.U.T.: 6.109.078-9

**SUBGERENCIA DE DESARROLLO Y ESTUDIOS**

Werner Wasaff Núñez  
Ingeniero Comercial  
R.U.T.: 13.214.158-4

**SUBGERENCIA DE AUDITORIA Y CONTROL DE GESTIÓN**

Guillermo Gallardo Olcay  
Contador Auditor  
R.U.T.: 7.342.494-1

**SUBGERENCIA MALL**

Carolina Escobar Valdés  
Ingeniero Comercial  
R.U.T.: 13.090.445-9

**SUBGERENCIA COMERCIAL DE ALTO HOSPICIO**

Jorge Domínguez Orellana  
Ingeniero Comercial  
R.U.T.: 8.715.671-0

**SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA**

Luis Marcelo Rojas Gaete  
Ingeniero en Administración  
R.U.T.: 14.572.721-9

**SUBGERENCIA DE SEGURIDAD**

Armando Fuentes Pozo  
Coronel de Carabineros de Chile en Retiro  
R.U.T.: 8.555.097-7

**SUBGERENCIA DE OBRAS E INSPECCIONES**

Claudio González Contreras  
Ingeniero Civil en Obras Civiles  
R.U.T.: 9.570.338-0

**SUBGERENCIA DE OPERACIONES**

Pablo Valdés Vergara  
Ingeniero Civil Industrial  
R.U.T.: 9.666.614-4

**SUBGERENCIA DE FINANZAS (I)**

Ximena Marín González  
Ingeniero de Ejecución en Control de Gestión  
R.U.T.: 11.630.152-0

**SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD**

Jorge Meza Vega  
Contador Auditor  
R.U.T.: 13.456.075-4

**SUBGERENCIA DE PERSONAS**

Juan Schulz Azócar\*  
Contador Auditor  
R.U.T.: 14.406.220-5  
\* Renuncia a partir del 31 de octubre de 2012

**SUBGERENCIA DE T.I.C.**

Italo Bozzi Feuereisen  
Estudios en Ingeniería de Ejecución en Informática  
R.U.T.: 10.273.140-9



# 02

## Principales activos, contratos y riesgos

Propiedades  
Equipos  
Seguros  
Contratos  
Marcas y patentes  
Factores de riesgo





## Propiedades

Los principales terrenos de la Compañía, sus dimensiones y datos de inscripción de dominio en el registro de propiedad respectivo, son los siguientes:

- **Zona Franca de Iquique (Recinto Amurallado, Barrio Industrial, Centro Comercial, Centro Logístico, Patio de Vehículos y Edificio Corporativo)**, con un total de 87 hectáreas, propiedad inscrita a Fojas 583 vta. N° 796 del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

- **Parque Industrial Chacalluta, Arica**, con 132 hectáreas, propiedad inscrita a Fojas 4.176 N° 2.150 en el Registro de Propiedad del año 1992 y a Fojas 735, N° 471 del Registro de Propiedad del año 1993, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

- **Terreno en Alto Hospicio**, con 128,7 hectáreas, inscrito a Fojas 1.079 N° 1.986 en el Registro de Propiedad del año 1994 y a Fojas 1.080 N° 1.987 en el Registro de Propiedad del año 1994, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

## Equipos

ZOFRI S.A. es propietaria de maquinarias, equipos para manipulación de mercancías, además de infraestructura y equipamiento computacional.

Principales Edificios	M2 construidos
Locales de Exhibición y Ventas al Detalle (Mall)	38.932
Galpones Industriales Iquique (Barrio Industrial)	3.600
Edificio Gerencia y Convenciones	5.227
Bodegas de Servicios Manzana 14 (Recinto Amurallado)	1.500
Centro Logístico	16.819
Edificio de Estacionamiento	19.145



## Seguros

ZOFRI S.A. tiene contratado seguros para cubrir riesgos ante posibles daños que afecten los bienes muebles e inmuebles de su propiedad y de terceros bajo su responsabilidad, además de seguros de vida para los trabajadores y directivos. La Compañía también cuenta con un seguro por responsabilidad civil, ante daños materiales a terceros.

### Responsabilidad Civil Directores y Ejecutivos Superiores

Este seguro cubre las responsabilidades de directores y ejecutivos superiores de la Compañía, ante siniestros derivados del ejercicio de su actividad.

## Contratos

### Contratos con empresas usuarias

La relación de ZOFRI S.A. con sus clientes directos, que son los usuarios de la zona franca, se encuentra regulada principalmente a través de los contratos de usuarios y el Reglamento Interno Operacional. Los contratos de usuarios se clasifican en Comerciales con Instalaciones Propias, Industriales, Depositantes de Almacén Público, Contratista de Obras Civiles y Especialidades de zona franca de Iquique. Por medio de la suscripción de dichos contratos, los usuarios tienen acceso a las franquicias y exenciones tributarias del sistema franco, al uso de terrenos y locales comerciales de propiedad de la administración y demás servicios que presta ZOFRI S.A. (servicio logístico para manejo de mercancías, visación computacional de las operaciones de ingreso y salida de mercancías, etc.).

### Contrato de Concesión

Con fecha 7 de marzo de 1990, ZOFRI S.A. celebró un contrato de concesión con el Estado de Chile por 40 años, para la administración y explotación de la zona franca de Iquique. En este contrato se entienden incorporadas de pleno derecho todas las franquicias, exenciones y beneficios que establece la Ley de Zonas Francas, vigente a la fecha de su celebración. Con fecha 2 de septiembre del año 2005, ZOFRI S.A. celebró con el Estado de Chile una modificación al referido contrato de concesión, fijando al mismo tiempo su texto actualizado y refundido, previa autorización por Decreto Supremo número 598, de 11 de mayo de 2005, del Ministerio de Hacienda, con Toma de Razón de 26 de julio del mismo año, por la Contraloría General de la República y publicado en el Diario Oficial de fecha 17 de agosto de 2005. En esta modificación se confiere a ZOFRI S.A., por una parte, la facultad de enajenar parte de los terrenos entregados en concesión, con afectación a fines propios del régimen franco y por otra, la facultad de desafectar parte de los terrenos entregados en concesión, quedando así excluidos del área de zona franca y de sus beneficios y cargas.



## Aporte monetario a las comunas

La legislación que autorizó la creación de la Zona Franca de Iquique S.A., considera, como parte del precio de la concesión que otorga el Estado de Chile a la administradora, el pago por parte de ésta de un 15% de sus ingresos brutos operacionales percibidos anualmente, los que se entregan a los once municipios que componen las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, conforme a la proporcionalidad que establece la normativa vigente.

Este es el único caso en Chile en que una sociedad anónima de capital abierto entrega, de acuerdo con el marco legal que regula su funcionamiento, una cantidad relevante de sus ingresos brutos a cada uno de los municipios de la zona donde ejecuta su operación.

Este aporte, que beneficia directamente a los habitantes de esas localidades, impacta positivamente los presupuestos comunales, toda vez que los municipios reciben recursos frescos para financiar obras y proyectos sin tener que postular a fondos concursables.

Con el propósito de transparentar el proceso de cálculo y posterior reparto de los fondos, hay una primera revisión que es ejecutada por la Subgerencia de Auditoría Interna de ZOFRI S.A. y posteriormente está sujeta al visto bueno de auditores externos elegidos por la Junta de Accionistas que en este ejercicio fue Ernest & Young, de la Contraloría General de la República y del Ministerio de Hacienda.



## Monto global generado en 2012

En el ejercicio 2012, por concepto del aporte del 15% se generó un monto global de \$ 3.440.537.831, cifra que fue repartida a los municipios en febrero de 2013. Estos recursos serán utilizados en la ejecución de nuevas obras o en la conclusión de obras iniciadas en años anteriores.

### Aporte a las comunas 2012

Valores expresados en miles de pesos.

Beneficiario	%	2012
I. M. de Iquique	20	688.107
I. M. de Alto Hospicio	20	688.107
I. M. de Pozo Almonte	6	206.432
I. M. de Pica	6	206.432
I. M. de Colchane	6	206.432
I. M. de Camiña	6	206.432
I. M. de Huara	6	206.432
I. M. de Arica	20	688.107
I. M. de Putre	3	114.685
I. M. de General Lagos	3	114.685
I. M. de Camarones	3	114.685
<b>Totales</b>		<b>3.440.536</b>

Fuente: ZOFRI S.A. (Información verificada por Ernest & Young, auditores externos)

Desde su creación, ZOFRI S.A. ha aportado a las 11 comunas de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, \$ 55 mil millones.

	2008	2009	2010	2011	2012
Miles de \$	3.607.774	3.852.702	3.773.182	3.973.741	3.440.536

El aporte del 15% de los ingresos brutos de Zofri S.A. correspondientes al año 2012, equivalen a un 38% de las utilidades de la compañía, generadas en dicho ejercicio.



## Marcas y patentes

Las principales marcas debidamente registradas por la Compañía son: **ZOFRI, zona franca de Iquique, Mall ZOFRI, ZOFRI S.A., Zona Franca de Iquique S.A., S.V.R.** En general dichas marcas dan cobertura a servicios, y además, en algunos casos (**ZOFRI, ZOFRI S.A. Mall ZOFRI, Zona Franca de Iquique S.A.**), a establecimiento comercial en todas las regiones del país. La vigencia de dichas marcas se otorgó por 10 años renovables.

La marca **ZOFRI** está registrada además en Uruguay, Brasil, Argentina, Bolivia, Paraguay y Estados Unidos. Por su parte, la marca **Zona Franca de Iquique** está inscrita en Uruguay, Argentina, Bolivia y Paraguay. La vigencia de dichas marcas se otorgó por 10 años, renovables.

Adicionalmente, ha inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad Intelectual los derechos de autor de diversas creaciones que le pertenecen.

## Factores de riesgo

ZOFRI S.A. no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera que pudiesen afectar su posición financiera frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

Por otro lado, ZOFRI S.A. es una empresa cuyo giro es administrar y explotar la zona franca de Iquique, siendo sus principales activos generadores de ingresos, los terrenos y las instalaciones para venta al por mayor y al detalle. La demanda por dichas instalaciones proviene de las empresas usuarias del sistema, las que a su vez realizan sus operaciones de venta de mercancías tanto al extranjero como al mercado nacional. De esta forma, la demanda por uso de terrenos e instalaciones de ZOFRI S.A. depende de manera significativa del comportamiento del mercado nacional, como también de los externos tales como Bolivia, Perú y Paraguay. No obstante, las fluctuaciones en la demanda se ven atenuadas por la diversificación de los mercados de sus clientes.



# 03

## Zona Franca de Iquique como centro de negocios

Historia

¿Qué es la zona franca de Iquique?

Franquicias impositivas aduaneras

Ventas de las empresas usuarias de la zona franca de Iquique

Compras de las empresas usuarias de la zona franca de Iquique

Rubros comercializados

Principales empresas usuarias del sistema

Negocios operados por ZOFRI S.A.

Marco legal que la regula

Unidades de negocio de ZOFRI S.A

Principales clientes

Principales proveedores

# Historia



En junio de 1975, comenzó sus actividades la Zona Franca de Iquique (ZOFRI).

Surgió como una respuesta del Estado ante la necesidad demográfica y geopolítica de contar con un potente polo de desarrollo social y económico en el extremo norte de Chile (Decreto Ley N° 1055). Comenzó sus operaciones en un modesto galpón arrendado en calle Patricio Lynch, en el sector La Puntilla de Iquique. En 1978, ZOFRI trasladó sus operaciones al barrio El Colorado, que en ese entonces era un arenal utilizado como vertedero de basuras. Con el transcurso de los años se fueron construyendo almacenes públicos, galpones del Recinto Amurallado, oficinas administrativas ubicadas en el Edificio Convenciones y el Mall ZOFRI.

En sus inicios, la Zona Franca de Iquique era administrada por la Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, la que cesó en sus funciones el 8 de noviembre de 1989 con la publicación en el Diario Oficial de la Ley N° 18.846, al autorizar la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique. La nueva norma legal ordenó al Fisco y a la CORFO constituir una sociedad anónima denominada "Zona Franca de Iquique S.A." (ZOFRI S.A.), regida por las normas de las sociedades anónimas abiertas y bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Dicha sociedad se constituyó el 26 de febrero de 1990 y el 29 de septiembre del mismo año entró en vigencia el contrato de concesión en materia de administración y explotación de la Zona Franca de Iquique por 40 años.

En el año 2012 desarrollaron sus actividades 2.126 usuarios, distribuidos entre los Recintos Amurallados I y II, el Barrio Industrial, Mall ZOFRI, Arica y Centro Logístico.



## Arica

Un hito relevante en nuestra historia, fue la promulgación, en 1976, del Decreto Ley N° 1611, que modificó la Ley de Zonas Francas y se autorizó que el régimen de franquicias de Iquique también se aplicara en Arica. Ello permitió el desarrollo de rubros como electrónica, metalmecánica y química.

En 1995, con la publicación de la Ley N° 19.420 (Ley Arica) se complementaron las condiciones que ofrece el modelo de negocios del sistema franco. En 1996, se inauguró el Parque Industrial Chacalluta de Arica, que cuenta con 123 hectáreas.

A diciembre de 2012 en la Zona Franca de Arica existen 73 usuarios, de los cuales 13 operan en el Parque Chacalluta.

## Alto Hospicio

En el año 2000, la ley N° 19.669 permitió que empresas industriales manufactureras pudieran adherir al régimen de franquicias de la Zona Franca de Iquique en la comuna de Alto Hospicio.

ZOFRI S.A. cuenta con 128 hectáreas en esa comuna, escenario de un importante proyecto, que comenzó su construcción el año 2012 y que busca potenciar esta línea de negocios: el comercio automotriz y proveer terrenos para la instalación de empresas especialmente asociadas a servicios a la minería. Se trata del Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio. Al año 2012 estaban operando 12 usuarios en estas dependencias, los que almacenaron vehículos nuevos y usados, además de armado de camiones.

## ¿Qué es la Zona Franca de Iquique?

La zona franca de Iquique (Zofri), es un eficiente centro de negocios, en el que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial al por mayor. Además cuenta con un Mall para ventas al detalle. En este centro de negocios operan más de 2.126 empresas, las que efectúan operaciones de compra y venta de mercancías. Una de las ventajas de la zona franca es su régimen de exenciones tributarias y aduaneras. Esto significa que las mercancías depositadas en las instalaciones de la zona franca pueden ser comercializadas allí y dentro de la Primera y Décimoquinta regiones sin el pago de IVA ni aranceles aduaneros.

Zofri se ha constituido en el mejor socio de las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota, y en el principal motor de la economía regional. Es una invaluable fuente generadora de empleos y de oportunidades para el desarrollo del comercio, del turismo, del transporte, de la industria y las telecomunicaciones. Además ZOFRI se transformó en un aliado de los municipios de las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota, y en un impulsor del desarrollo social de cada una de las 11 comunas que constituyen estas regiones.

Así, Zofri es el pilar más relevante de la economía regional. Ha transformado esta zona en uno de los más importantes centros de negocios del continente; puente comercial entre los mercados de Asia y Sudamérica.

Conforme a lo establecido en el contrato de concesión celebrado con el Estado de Chile, la empresa administra la zona franca de Iquique, cuyo ámbito de operación se circunscribe a los terrenos que posee en Iquique, Arica y Alto Hospicio. En los terrenos ubicados en la Región de Tarapacá (215 hectáreas) existen 1.062 sitios arrendados a usuarios, quienes en sus bodegas y patios almacenan productos importados que posteriormente venden a una gran cantidad de clientes de diferentes países, principalmente de Latinoamérica.

Paralelamente funciona en Iquique, precisamente en el sector donde opera la zona franca, el Mall Zofri, con más de cuatrocientas tiendas y más de 38.000 m<sup>2</sup> construidos y que recibió durante el año 2012 a más de diez millones de visitantes y turistas de Chile y el extranjero. Opera también un Centro Logístico que en cinco bodegas y más de 16.000 m<sup>2</sup> de capacidad satisface la demanda de quienes no cuentan con bodegas propias, los cuales además pueden contar con los servicios de administración de operaciones logísticas. ZOFRI S.A posee en Arica el Parque Industrial Chacalluta, un recinto que cuenta con 132 hectáreas ubicadas estratégicamente a 700 metros del aeropuerto internacional, a 9 kilómetros de la frontera con Perú, a 5 kilómetros de la carretera Arica-La Paz y a 16 kilómetros del puerto de la ciudad.

# Sistema franco de Iquique



ZOFRI S.A.



## PUERTO

Espacio destinado y orientado al flujo de mercancías.

## MERCANCÍA



## ADUANA

Servicio público encargado de vigilar y fiscalizar el paso de mercancías.



## TRANSPORTISTAS

Choferes de los camiones que trasladan mercancía desde el puerto hacia Zofri, y desde Zofri hacia su destino final.



## CARGADORES

Personas que colaboran con la carga y descarga de la mercancía de los usuarios, con relación contractual con ellos.



## USUARIOS

Empresarios instalados en Zofri, que pasan a ser clientes de Zofri S.A., ubicados, tanto en el Recinto Amurallado, Barrio Industrial, Mall (en este caso también llamados "locatarios") y Parque Industrial.



## CLIENTES

Clientes de los usuarios, tanto chilenos como extranjeros.

## MERCADOS



### EXTRANJERO

Reexportación a empresas extranjeras.



### CHILE

Importaciones a empresas en Chile.



### MALL ZOFRI

El centro comercial más importante del norte de Chile. Ventas al detalle.

## ADUANA

Servicio público encargado de vigilar y fiscalizar el paso de mercancías.

# Franquicias impositivas y aduaneras

## Beneficios tributarios Beneficios aduaneros

El régimen tributario que beneficia a las empresas que operan en zona franca, así como también a su empresa administradora, contempla las siguientes franquicias:

- Exención de pago del impuesto de Primera Categoría.
- Exención de pago del Impuesto al Valor Agregado por las operaciones que se realizan bajo régimen de zona franca.
- Exención del pago del Impuesto al Valor Agregado por los servicios prestados entre usuarios dentro del Recinto de zona franca.

Mientras las mercancías permanezcan en la zona franca se consideran como si estuvieran en el extranjero y, en consecuencia, no están sujetas al pago de derechos, impuestos, tasas y demás gravámenes que afectan a la importación de bienes bajo el régimen general de comercio exterior del país.

Desde la zona franca, las mercancías pueden ser comercializadas a la zona franca de extensión, al resto del país, al extranjero, a la zona franca de Punta Arenas y, dentro de la zona franca de Iquique, a otros usuarios. Sin embargo, según el caso, los productos quedan afectos a algunos tipos de derechos e impuestos, como se puede observar en la siguiente Tabla:

### Derechos aduaneros e impuestos pagados en Chile por las mercancías vendidas desde ZOFRI según destino

Destino Tipo de Impuesto	Zona Franca de Extensión	Resto de Chile	Extranjero [1]
Arancel	\$ 0	Máximo 6%, excepto ventas hasta USD 1.218 sin carácter comercial a viajeros.	\$ 0
Impuesto a la importación [2]	0,58% sobre valor CIF de mercancías	\$ 0	\$ 0
IVA	0% en la primera venta en ZOFRI. 19% en la segunda venta en Zona de Extensión.	19% sobre valor de venta más el arancel, excepto mercancías del viajero por un monto de USD 1.218 desde ZOFRI al resto del país sin carácter comercial.	\$ 0

[1] Una vez ingresadas las mercancías al país de destino, éstas deben pagar los derechos arancelarios y demás impuestos del respectivo mercado.

[2] Establecido en la ley 18.219.

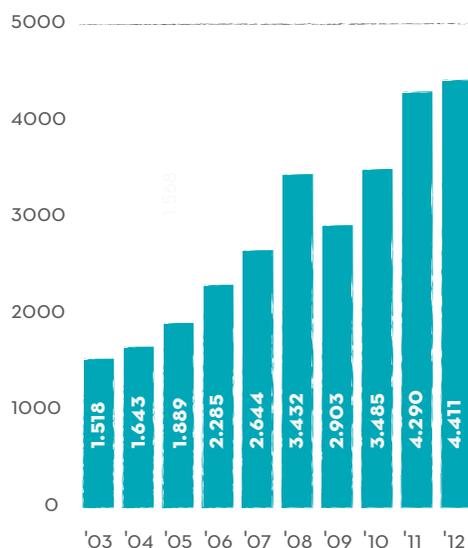
# Ventas de las empresas usuarias de la zona franca de Iquique

Las ventas de las empresas usuarias instaladas en la zona franca de Iquique alcanzaron durante el ejercicio anterior 4.410,9 millones de dólares (CIF), siendo un record histórico de ventas de la zona franca, esto es un 3% más que el ejercicio anterior. Las ventas a las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota totalizaron 2.015,8 millones de dólares (CIF), seguidas de las ventas al extranjero, las que llegaron en el 2012 a los 2.007 millones de dólares (CIF).

Por su parte, las ventas al resto de Chile alcanzaron los 388,2 millones de dólares (CIF).

## Evolución Ventas Totales del Sistema Franco

(USD Millones, CIF)



## Ventas por país de destino

Para las mercancías de zona franca de Iquique, los destinos extranjeros de mayor importancia en el año 2012 fueron -en el mismo orden- Bolivia, Paraguay y Perú, mercados que concentraron el 90% de los envíos fuera del país.

Las ventas hacia estos tres destinos representaron el 41% de las ventas totales del sistema. Bolivia continúa siendo el principal destino de ventas al extranjero, con envíos por 1.056,6 millones de dólares (CIF) en el 2012 lo que se compara positivamente a los 933,9 millones de dólares (CIF) registrados en el 2011.

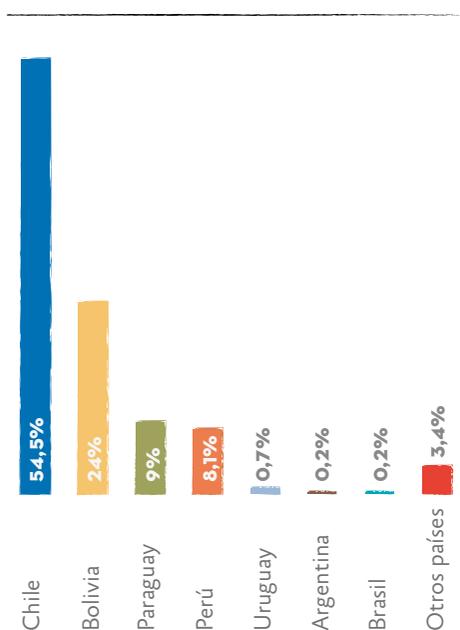
### Ventas al Extranjero por Destino, año 2012

País	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bolivia	414	602	753	867	694	664	934	1.057
Paraguay	120	147	207	284	211	344	429	395
Perú	208	222	240	264	229	304	347	359
Zona Austral	31	36	40	39	37	49	59	63
Uruguay	6	9	12	15	15	28	37	33
Argentina	28	23	15	11	11	7	8	7
Brasil	13	10	14	10	9	9	10	7
Otros Países	64	64	54	49	32	31	39	87
<b>TOTAL</b>	<b>883</b>	<b>1.113</b>	<b>1.334</b>	<b>1.540</b>	<b>1.238</b>	<b>1.436</b>	<b>1.864</b>	<b>2.007</b>

## Entorno macroregional

Según señala la Ley de Zonas Francas, corresponde a la Sociedad Administradora promover y facilitar el desarrollo de las operaciones, negociaciones y actividades propias de la zona franca de Iquique, con el fin que las empresas usuarias del sistema puedan desarrollarse de manera eficiente y sostenible.

Los principales destinos de los productos que ahí se comercializan son los países de la macroregión del cono sur de América, incluido Chile, por lo que el desempeño económico de los países vecinos es relevante para los resultados del sistema.





WL005

NO:

NO

2073CHT

# Compras de las empresas usuarias del sistema franco

Las compras efectuadas por las empresas usuarias del sistema franco en el 2012 totalizaron US\$ 4.839,9 millones (CIF), alcanzando nuevamente un record histórico del sistema franco y superando en un 2,0% los US\$ 4.743,3 millones del año anterior.

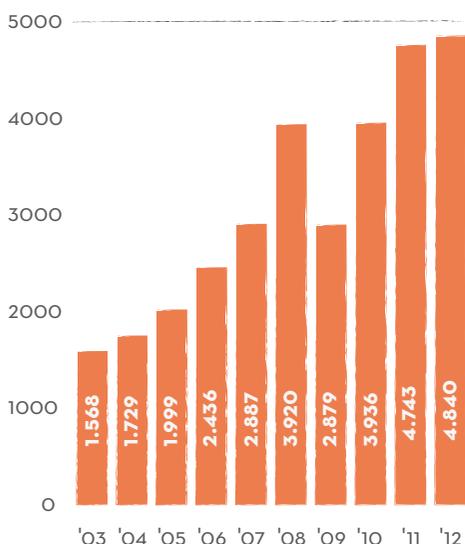
China, se destacó como el principal país abastecedor de las empresas usuarias del sistema franco. Las compras efectuadas por las empresas usuarias en el gigante oriental, así como en Hong Kong y Taiwán, alcanzaron los 2.036,9 millones de dólares (CIF), representando un 42% del volumen total de compras de las empresas del sistema.

Las compras de las empresas usuarias de ZOFRI según los principales bloques económicos se clasifican en cuatro grandes grupos: Norteamérica, Latinoamérica, Europa y Asia. Siendo está último el principal mercado abastecedor de Zofri.

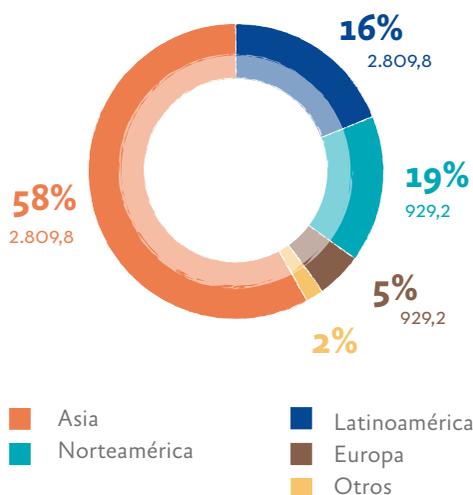
El año 2012 las compras en Asia llegaron a los 2.809,8 millones de dólares (CIF), lo que implica un 58,1% de participación del mercado, seguido por las compras efectuadas en Norteamérica, con una participación de 19% y compras por 929,2 millones de dólares (CIF) y Latinoamérica, con un 16% de participación y compras por 787,4 millones de dólares (CIF). Más atrás se ubica Europa, con compras que alcanzaron los 215,8 millones de dólares (CIF), con un nivel de participación del 5%.

2012 MILLONES, CIF	
Asia	2.809,8
Norteamérica	929,2
Latinoamérica	787,4
Europa	232,2

## Compras Totales del Sistema Franco (USD Millones, CIF)



## Compras 2012 según principales bloques económicos (USD Millones, CIF)



## Rubros Comercializados

En el año 2012 los rubros que experimentaron un mayor volumen de transacciones fueron combustibles y lubricantes, automotriz, aparatos de electrónica, prendas de vestir y maquinarias y equipos. En tanto, los rubros que experimentaron un mayor crecimiento el año 2012 respecto al nivel de ventas del año 2011, fue automotriz, combustibles y lubricantes, prendas de vestir, aparatos de electrónica y menaje.

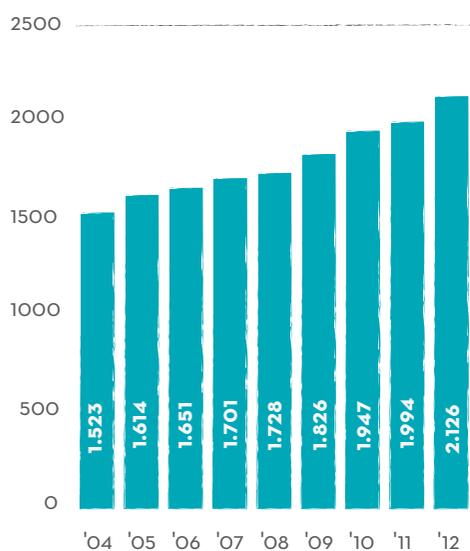


## Principales empresas usuarias del sistema

Durante los últimos nueve años el número de empresas usuarias de zona franca han ido aumentando paulatinamente, alcanzando en el ejercicio 2012 las 2.126, esto es 132 más que en el año inmediatamente anterior.

El siguiente gráfico muestra el crecimiento de la cantidad de usuarios de la zona franca en el tiempo:

### Usuarios del Sistema Franco



Fuente: Gerencia de Negocios ZOFRI

Las 15 empresas con instalaciones en zona franca que realizaron las mayores operaciones comerciales durante el 2012 y que representaron el 29% del total de ventas son:

1. Automotores Gildemeister S.A.
2. Bucyrus International (Chile) Limitada
3. Compañía de Petróleos de Chile COPEC S.A.
4. Consultora en Zona Franca S.A.
5. Empresa Nacional de Energía ENEX S.A.
6. Finning Chile S.A.
7. Importadora Renacer S.A.
8. Importadora y Exportadora G.P. Limitada
9. Importadora y Exportadora Intermex S.A
10. Importadora y Exportadora Y.L.R. S. A.
11. Mauricio Importadora y Exportadora Limitada
12. Michelín Chile Limitada
13. Petrobras Chile Distribución Limitada
14. Sociedad Importadora J.P.T. Limitada
15. Sony Chile Limitada

# Negocios operados por Zofri

## Descripción de la actividad de la Sociedad Administradora del sistema franco de Iquique

Con miras a administrar eficientemente los recursos, la Compañía realiza diferentes actividades, a saber:

- Fija las políticas y estrategias para el mejor desarrollo de la zona franca de Iquique en el tiempo.
- Otorga la calidad de usuario de la zona franca de Iquique a las empresas que operaran bajo el sistema franco y cobra las respectivas tarifas por los servicios prestados a estas.
- Asigna a las empresas usuarias el uso de terrenos y/o instalaciones para el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y/o de servicios, provee de servicios logísticos y cobra las respectivas tarifas por el uso de estos recursos.

- Difunde y promociona el sistema franco tanto en Chile como en el exterior.
- Fomenta el desarrollo de la zona franca a través de un plan de inversiones.
- Provee y administra el sistema de visación de documentos y control de inventarios documentales.
- Provee y administra diversos servicios para el correcto desarrollo y operación del sistema, seguridad, aseo, etc.
- Aplica y hace cumplir el Reglamento Interno Operacional que regula las actividades de los usuarios en el sistema franco.



## Marco legal que la regula

Zona Franca de Iquique S.A. es una Sociedad Anónima Abierta que se rige por las normas que se aplican a estas sociedades, quedando sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). ZOFRI S.A., como empresa y con participación mayoritaria del Estado de Chile, está sujeta al control de la Contraloría General de la República, y en cuanto a su presupuesto e inversiones, a los Ministerios de Hacienda, de Economía y de Desarrollo Social.

Además, ZOFRI S.A. forma parte del Sistema de Empresas Públicas (SEP), organismo técnico asesor del Estado, que ejerce el control de 26 compañías donde el Estado es dueño o accionista mayoritario. El SEP dicta normas y políticas de gestión de aplicación general y homogénea para las Empresas SEP y realiza acciones específicas orientadas a su aplicación, con el objeto de generar una gestión eficiente, eficaz, proba y transparente de las empresas del sector estatal bajo su control de gestión. En función de ello, el SEP dictó el "Código SEP", de general aplicación en sus empresas, el cual entró en vigencia en abril de 2008.

Fue la Ley 18.846 la cual autorizó al Estado para desarrollar actividades económicas en materia de administración y explotación de la Zona Franca de Iquique y ordenó la constitución de la sociedad anónima y "Zona Franca de Iquique S.A.", estableciendo que el objeto de ésta sería la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique. Dicha ley también ordenó celebrar el contrato de concesión de la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique para ZOFRI S.A.

Cumpliendo dicho mandato, el 29 de septiembre de 1990 se publicó el Decreto Supremo N° 672 del Ministerio de Hacienda que aprobó el Contrato de Concesión de la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique, celebrado entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A.

Por su parte, la zona franca de Iquique está regulada principalmente por el DFL de Hacienda N° 2 del año 2001, y sus modificaciones posteriores, denominado Ley de Zonas Francas.



# Unidades de negocio

ZOFRI S.A. trabaja permanentemente por mejorar los servicios y productos que ofrece a sus clientes, a través de sus distintas líneas de negocios, las que se grafican, con sus respectivos detalles de ingresos, a continuación:

Total de Ingresos  
**34,74%**



## MALL ZOFRI

Recibe 10 millones de visitantes al año

Ingresos 2012 en MMS/ 8.452  
Número de usuarios: 203 / Más de 400 tiendas  
Superficie: 1,95 hectáreas  
% de ocupación: 99,3%

Total de Ingresos  
**42,13%**



## CENTRO DE NEGOCIOS MAYORISTA

(Incluye Barrio Industrial y Recinto Amurallado)

Ingresos 2012 en MMS/ 10.251  
Número de usuarios: 1.999  
Superficie: 150 hectáreas  
% de ocupación: 100%

Total de Ingresos  
**8,23%**



## CENTRO LOGÍSTICO ZOFRI

Ingresos 2012 en MMS/ 2.002  
Número de usuarios: 62  
Superficie: 1,73 hectáreas  
% de ocupación: 100%

Total de Ingresos  
**1,72%**



## PARQUE INDUSTRIAL CHACALLUTA

Ingresos 2012 en MMS/ 419  
Número de usuarios: 75  
Superficie: 132  
% de ocupación: 16,1%

Total de Ingresos  
**0,19%**



## PARQUE INDUSTRIAL ALTO HOSPICIO

Ingresos 2012 en MMS/ 45  
Número de usuarios: 2  
Superficie: 128 hectáreas  
% de ocupación: En etapa de Construcción

Total de Ingresos  
**100%**



## TOTAL

Ingresos 2012 en MMS/ 24.330

Otros ingresos: Prestación de Servicios / 12,9% / 3.160

## Principales clientes de la sociedad administradora

Los 20 principales clientes de ZOFRI S.A., que representaron el 17% del total de los ingresos de la Sociedad durante el año 2012, son los siguientes:

### 2012

Reifschneider S.A.
Importaciones Eximben S. A. Cerrada
Promac S.A.
Laser Comercial Limitada
Sociedad Importadora J.P.T. Limitada
Andigraf S.A.
Importadora y Exportadora Intermex S.A.
St. Patrick S.A.
Mauricio Importadora y Exportadora Limitada
Automotores Gildemeister S.A.
Marcas Internacionales Limitada
NM Importadora y Exportadora Limitada
Inversiones Xtra Limitada
Petrobras Chile Distribución Limitada
Importadora Satguru Limitada
Importadora y Exportadora San Francisco de Ch
Distribución y Excelencia S.A.
Sky Wards S.A.
Importadora Renacer Sociedad Anónima
Cheminova S.A.



# Principales proveedores

Zona Franca de Iquique S.A. reconoce a sus proveedores y contratistas dentro del conjunto de partes interesadas prioritarias, y valora realizar adquisiciones y contratos con proveedores y contratistas locales, regionales, nacionales, e internacionales como parte de su cadena de valor.

En el 2012 ZOFRI S.A realizó negocios con 690 proveedores.

## Principales Proveedores de Bienes (Obras, Equipos e Insumos)

Empresa Constructora Bravo e Izquierdo	Obras Civiles y Construcción
Simelec S.A	Mantenimiento y Obras Civiles
Sice Agencia Chile S.A.	Circuito Cerrado de Televisión
Comercializadora Tersuss Limitada	Obras Civiles y Construcción
Quintec Soluciones Informáticas S.A.	Equipos Informáticos
Ricardo Luis Cordero Martini	Obras Civiles y Construcción
Ingeniería y Servicios de Iquique Limitada	Obras Civiles y Construcción
Juan Carlos Belmar Zúñiga	Obras Civiles y Construcción
Ingeniería y Construcción Esco Limitada	Obras Civiles y Construcción
Ferretería Lonza y Cia. Limitada	Ferretería

## Principales Proveedores De Servicios

Somacor S.A.	Servicio de Aseo y Seguridad
Empresa Eléctrica de Iquique S.A.	Distribución Energía Eléctrica
Anticipa S.A.	Ito , Qa ,Pmo Sistema SVE
In Motion Servicios S.A.	Desarrollo de Software SVE
Ingeniería y Mantenión Gusal Limitada	Servicio de Aseo
Liberty Compañía de Seguros Generales S.A.	Pólizas de Seguro
Newclean Service Limitada	Servicio de Aseo
Aguas del Altiplano	Abastecimiento de Agua Potable
Servicios Madariaga y Compañía Limitada	Servicio Mantención
Empresa Nacional de Telecomunicaciones S.A.	Telecomunicaciones y Redes



# 04

## Resultados de la gestión Zofri S.A.

- Utilidad financiera
- Valorización de la compañía
- Rentabilidad sobre el patrimonio
- Utilidad distribuible
- Política y pago de dividendos
- Política de inversión y financiamiento
- Clasificación de riesgo
- Proyectos de inversión
- Hitos de la gestión
- Responsabilidad social



## Utilidad financiera

Los Estados Financieros de la Compañía, correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

Zona Franca de Iquique S.A. finalizó el ejercicio 2012 con una utilidad de \$ 8.832,5 millones que, comparada con los \$ 9.281,9 millones de utilidad obtenidos en el ejercicio 2011, representa una disminución de un 4,8% lo cual tiene su origen en un aumento de costos y gastos –por sobre los ingresos operacionales- producto de la implementación de un programa de mejora en los estándares y calidad de servicio a sus clientes llevados a cabo por la compañía en el 2012.

La siguiente gráfica ilustra el comportamiento de las utilidades entre el año 2008 y 2012.

### Utilidad

MM\$ Dic. 2012



### Resultado neto del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2012, el resultado neto bajo normas IFRS alcanzó una utilidad de \$ 8.832,5 millones, en tanto que para el ejercicio 2011 se registró una utilidad de \$ 9.281,9 millones, lo que equivale a un 4,8% de disminución. El menor resultado obtenido en el ejercicio 2012 tiene relación directa con el programa que viene desarrollando la sociedad en conjunto con sus grupos de interés, para realizar mejoras concretas en los estándares de servicio, tales como seguridad, aseo, retiro de basura y mantenciones de sus instalaciones e infraestructura en general; se realizaron cambios de alto impacto tanto para sus clientes, el público en general, como para su entorno y comunidad en la cual está inserta.

El aumento de 8,8% de los Ingresos operacionales se origina principalmente por la habilitación de nuevas superficies del Recinto Amurallado II, el aumento de la tarifa porcentual en el Mall, mayores ingresos por almacenajes de mercaderías y vehículos, y por el mayor reconocimiento de ingresos por derechos de asignación diferidos de años anteriores.

El aumento de los costos operacionales radica fundamentalmente en el precio del costo de concesión, directamente relacionado al incremento de los ingresos devengados del período. Se agrega a las mejoras de servicios ya mencionados, el mayor gasto en aseo y seguridad, por incorporación de nuevas



superficies y áreas de servicios, además de una mayor dotación debido a la realización de nuevos proyectos en ejecución, como lo son la ampliación del Mall Comercial y Parque Empresarial Alto Hospicio, entre los más importantes.

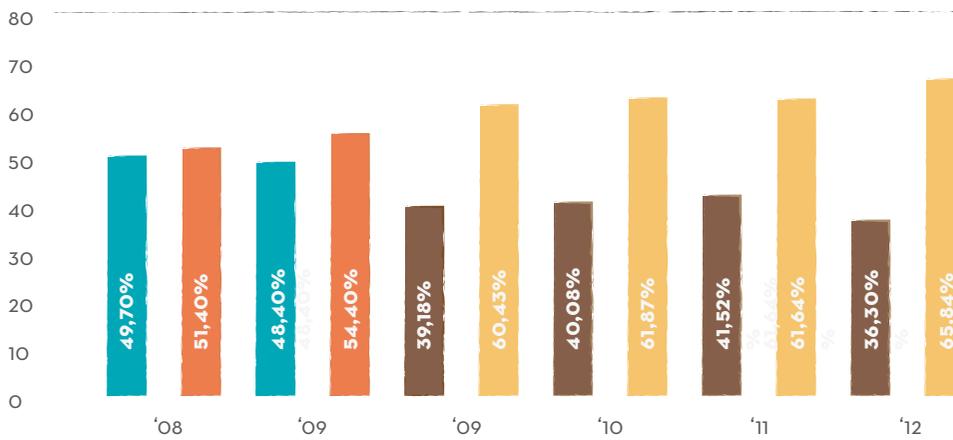
El resultado operacional al 31 de diciembre de 2012, alcanzó la suma de M\$ 8.311.199 y es inferior en un 3,1% al obtenido en el ejercicio 2011 por las razones antes descritas.

El menor resultado de actividades no operacionales se deriva mayoritariamente en el reconocimiento de la pérdida por activos fijos dados de baja, a consecuencia de la construcción de nuevos proyectos de crecimiento.

Los resultados anteriores arrojan la siguiente relación de la utilidad y costos versus los ingresos:

## Indicadores Financieros

2008 - 2012



Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

## Valorización de la Compañía

El valor de mercado de la Compañía en la Bolsa al cierre del año 2012, representa **3,56** veces su valor contable. La evolución de la cotización bursátil de la acción al cierre de cada ejercicio y los montos transados en cada año se exponen en el cuadro siguiente.

### Indicadores acción de ZOFRI S.A.

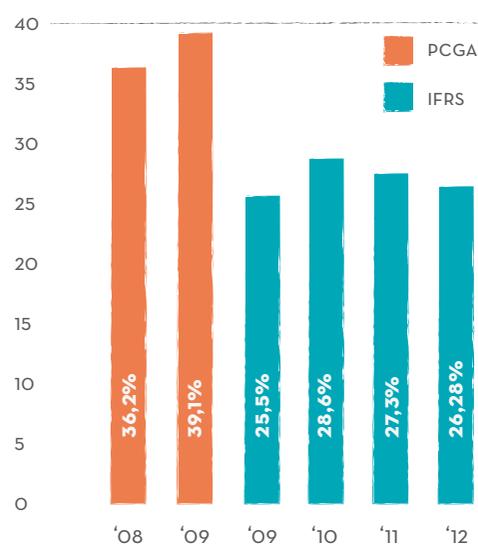
Año	Valor cierre \$ por acción	Presencia %	Montos transados Millones de Pesos
2006	364,0	85,5%	13.922
2007	449,9	85,0%	21.450
2008	294,0	73,9%	6.632
2009	417,0	73,4%	7.075
2010	488,0	83,89%	7.418
2011	430,0	61,64%	6.037
2012	542,25	27,36%	4.461

## Rentabilidad sobre el patrimonio

La rentabilidad sobre patrimonio en el año 2012 fue de un 26,28%, la que se compara levemente inferior con el 27,36% del ejercicio inmediato anterior, tal como se aprecia en el siguiente gráfico.

### Rentabilidad del patrimonio

2008 - 2012



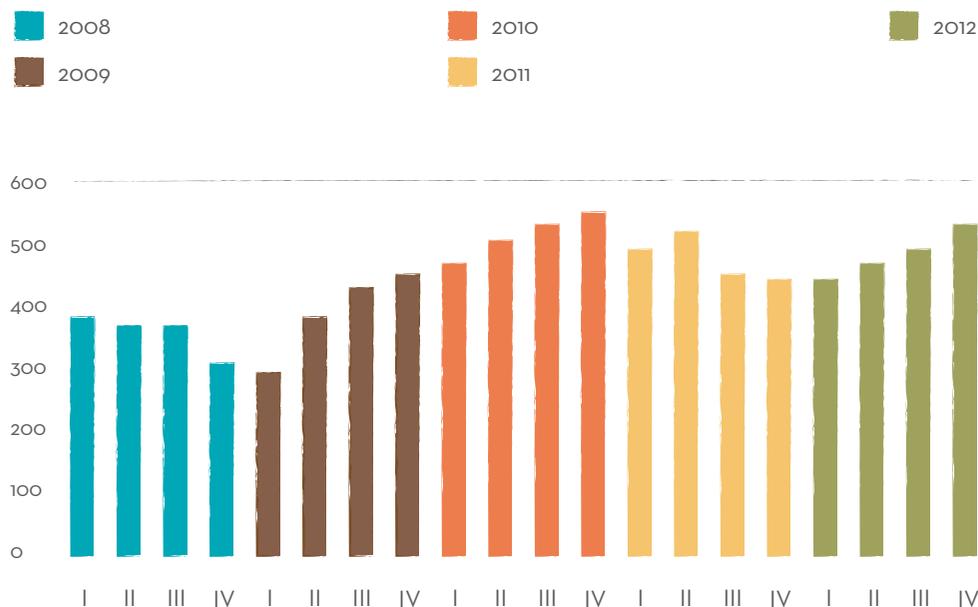
## Utilidad distribuible

Base de Cálculo	M\$
Utilidad del ejercicio año 2012:	\$ 8.832.488
Conceptos que depuran la utilidad:	0
-No hay -	
Utilidad susceptible de ser distribuida:	\$ 8.832.488
N° de Acciones	220.569.255

## Política y pago de dividendos

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 27 de abril de 2012, se acordó que la política del Directorio sería propender al reparto de dividendos equivalentes al 100% de la utilidad de cada ejercicio, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento así lo permitiesen.

### Precio promedio (\$) por acción por trimestre, 2008 – 2012





## Dividendos pagados

en pesos (según moneda de cada año)

N° Dividendo	TIPO	Fecha Pago	Dividendos Pagados	Pesos por Acción
33	Provisorio	02/02/2007	3.087.969.570	14,00000
34	Definitivo	25/05/2007	4.361.623.441	19,77439
35	Definitivo	22/02/2008	3.308.538.825	15,00000
36	Definitivo	23/05/2008	3.308.538.825	15,00000
37	Definitivo	29/08/2008	2.883.331.849	13,07223
38	Definitivo	22/05/2009	6.286.223.768	28,50000
39	Definitivo	20/11/2009	6.449.410.717	29,23984
40	Definitivo	27/05/2010	4.601.770.576	20,86316
41	Definitivo	25/11/2010	4.601.770.576	20,86316
42	Definitivo	27/05/2011	1.103.418.662	5,00260
43	Definitivo	27/05/2011	5.734.228.243	25,99740
44	Definitivo	26/08/2011	2.432.267.360	11,02723
45	Definitivo	25/05/2012	4.640.954.961	21,04080
46	Definitivo	30/11/2012	4.640.954.960	21,04080

## Política de inversión y financiamiento

El financiamiento del plan de inversiones de la Compañía del año 2012 se realizó totalmente con recursos provenientes de la propia operación.

## Clasificación de riesgo

Durante el año 2012 la Clasificadora de Riesgo Internacional Credit Rating clasificó las acciones de la compañía en "Primera Clase Nivel 2" con perspectiva de "Estable" y solvencia de "AA-", clasificación vigente a la fecha.

Por su parte la Clasificadora de Riesgo Humphreys clasificó las acciones de la compañía en "Primera Clase Nivel 2" con perspectiva de "Estable", y solvencia "A+".

"La clasificación otorgada a la solvencia de la compañía considera que ZOFRI S.A. constituye uno de los motores de desarrollo de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, siendo el principal centro de negocios mayoristas y al detalle en la zona, además de ser un polo de desarrollo de actividades industriales de diversa índole, lo que le ha permitido consolidar una sólida situación financiera a lo largo del tiempo.

Lo anterior, se suma a que ZOFRI S.A. representa una relevante zona de intercambio comercial para diversas economías latinoamericanas. Gracias a su ubicación estratégica y a las ventajas tributarias de las que son objeto las actividades comerciales de diversos rubros que se llevan a cabo en la Zona Franca.

La clasificación asignada refleja además el favorable desempeño operacional que ha exhibido la Compañía, gracias a un incremento sostenido en sus ingresos, en su generación de Ebitda y a una marcada estabilidad en sus márgenes, producto de una adecuada diversificación de ventas a través de la prestación de servicios inmobiliarios, logísticos e informáticos, para aproximadamente 2.000 usuarios del sistema franco."



## Proyectos de inversión

El financiamiento del plan de inversiones de la Compañía del año 2012 se realizó íntegramente con recursos provenientes de la propia operación.

Durante el año 2012, y de acuerdo a su planificación estratégica, ZOFRI S.A. dio inicio a sus dos grandes y actuales proyectos de inversión, para agregar valor a la Compañía y al sistema franco: el Parque Empresarial en la comuna de Alto Hospicio, en su primera etapa, y la construcción de la séptima ampliación de Mall ZOFRI; ejecutándose un total de \$ 5.022 millones.

### Séptima ampliación de Mall Zofri

Durante el año 2012 se dio inicio a las obras de Construcción de la Nueva Etapa VII de Mall Zofri. Con esta obra, se espera satisfacer la demanda actual y cumplir con una infraestructura acorde a las necesidades de los usuarios y clientes del Mall. El proyecto se emplazará junto al principal acceso de público del Mall y considera más de 16.000 m<sup>2</sup> construidos totales y cerca de 4.500 m<sup>2</sup> arrendables. Este proyecto incluye un edificio con 4 niveles, estacionamientos semi subterráneos, un primer nivel con 59 nuevas tiendas comerciales, un segundo nivel para la nueva Plaza de Comidas con

12 locales y con una capacidad para mil personas aproximadamente, un boulevard gastronómico con cinco restaurantes y un área de juegos infantiles, generando un lugar de encuentro familiar.

Además contará con más estacionamientos en la cubierta. Asimismo, desde su concepción ha habido preocupación por respetar un equilibrio adecuado entre funcionalidad, estética y cuidado del medioambiente.

Esta gran obra consideró además la realización de una serie de obras anexas para el despeje del área, como el retiro de la pasarela, retiro de escalera mecánica exterior, traslado de palmeras y kioscos, y otras obras civiles relacionadas.

Las obras de construcción fueron asignadas a la Empresa Constructora Bravo Izquierdo Limitada, y comenzaron en julio de 2012. La puesta en marcha para el público se estima será a comienzos del año 2014.

Este proyecto, es sin duda, uno de los más importantes para la empresa en la última década. En términos de inversión, es también una nueva forma de contribuir a la generación de empleos directos e indirectos y constituye una clara señal de su compromiso con la región.

En términos comerciales, recibimos una alta demanda de empresas interesadas

en instalarse en esta nueva Etapa de Mall Zofri, destacando la llegada de importantes compañías internacionales con nuevas marcas y productos, que ven a Zona Franca como una potente alternativa de desarrollo y entrada a la macro región.

La inversión total en este proyecto es de aproximadamente \$ 11.500 millones.

### Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio

ZOFRI S.A. desde el mes de noviembre de 2012, comenzó a ejecutar las obras de urbanización de la primera etapa de su Parque Empresarial ubicado en la comuna de Alto Hospicio. Cuenta con una superficie de 42 hectáreas, conformada por 9 manzanas, con una superficie arrendable de 246.070 m<sup>2</sup> y un total de 89 sitios. Esta obra de urbanización tiene fecha de término para el mes de noviembre de 2013.

Paralelamente se desarrollan obras anexas que tienen relación con el cierre perimetral del parque y obras de alcantarillado. Las fechas de término de éstas fueron programadas para el mes de marzo y noviembre de 2013, respectivamente.

La inversión total de la primera etapa es de aproximadamente USD \$ 25 millones.



Otros proyectos destacados, desarrollados y concretados durante el año 2012 son los siguientes:

### Actualización de la plataforma tecnológica y nuevo sistema de CCTV

Durante el año 2012, ZOFRI S.A., renovó sus sistemas de seguridad, migrando al nuevo sistema NVR, el cual permite un control con tecnología digital y de mejor resolución. Además, este proyecto contempló la ampliación, de 91 a 210 cámaras de seguridad, instaladas en el Mall y al interior del Recinto Amurallado, operativas las 24 horas del día. Con ello, ZOFRI cuenta con una cámara por cada 9 usuarios del sistema franco.

La inversión total de este proyecto ascendió a \$ 548,4 millones.

### Reemplazo de luminarias de eficiencia en las instalaciones de ZOFRI S.A.

Este proyecto consideró el reemplazo de luminarias del recinto amurallado, el Mall y el edificio de Convenciones. El objetivo es el ahorro de energía a través del recambio de tubos fluorescentes, lámparas halógenas,

dicroicos y luminarias de sodio, por equipos de bajo consumo de energía eléctrica.

La inversión total del proyecto ascendió a \$ 336,4 millones.

### Mejoramiento de techumbres del Mall ZOFRI

El proyecto consideró el mejoramiento integral de las instalaciones de las techumbres del Mall. El objetivo es consolidar una techumbre sólida en las distintas etapas del mismo, considerando que la evacuación de aguas lluvias se realice en forma adecuada y sin filtraciones, con una infraestructura acorde a los estándares de calidad del Centro Comercial.

La inversión total del proyecto fue de \$ 307,3 millones.

### Estacionamientos para camiones en el Recinto Amurallado

ZOFRI S.A., considerando el crecimiento y desarrollo que ha tenido el sistema franco durante los últimos años, ha considerado dentro de sus prioridades, la habilitación de más estacionamientos para camiones con carga al interior del recinto amurallado.

De esta forma se busca contribuir al

ordenamiento y la descongestión del sector, ofreciendo a usuarios, clientes, transportistas, fleteros y trabajadores en general, una infraestructura más ordenada y acorde a los estándares internacionales. Con este proyecto se alcanza una oferta total de estacionamientos en el recinto amurallado, de 167.

La inversión total del proyecto fue de \$ 283,3 millones.

Otros proyectos de mejora de servicio desarrollados durante el año 2012 fueron la habilitación de áreas de descanso y heroseamiento en el Mall, y mejoramiento del Recinto Amurallado y Barrio Industrial, específicamente habilitando baños, mejorando instalaciones, incorporando más señalizaciones y gestionando en forma eficiente la basura de ambos sectores.

## Hitos de la gestión

### Ranking EVA

Zofri S.A. obtuvo el segundo lugar nacional en el ranking general de empresas EVA, en su versión 2012, desarrollado por Econsult; que se realiza en base al Valor Económico Agregado (Economic Value Added, EVA). En este Ranking participaron las mayores 132 empresas nacionales, que en los últimos dos años publican sus resultados según el estándar IFRS. Este ranking también destaca las empresas por sector económico. En este caso, Zofri obtuvo el primer lugar en la categoría Comercio-Mall, con Mall Zofri.

Este Premio EVA constituye un reconocimiento a todos los que, de forma permanente, hacen posible el funcionamiento exitoso del sistema franco y especialmente sus usuarios y trabajadores. La sustentabilidad del sistema franco, su rentabilidad económica, social y medio ambiental está en manos de todos quienes participan en él. Los éxitos del sistema no solo benefician a quienes lo integran, también benefician a las comunas que componen Tarapacá y Arica-Parinacota, pues Zofri S.A. entrega el 15% de sus ingresos a las 11 comunas de estas regiones, conforme la obligación de su concesión.





## Sello Propyme

Zofri S.A. es parte de las compañías que apoyan la iniciativa del Ministerio de Economía, denominada Propyme, y es una de las dos empresas regionales que lograron y mantuvieron el Sello Propyme durante su gestión 2012.

Este sello significa que la compañía garantiza el pago a sus proveedores en un plazo máximo de 30 días, situación que está pensada en las pequeñas y medianas empresas, pues va en beneficio directo a su capital de trabajo. Al haber Zofri S.A. obtenido este Sello, se convirtió en una de las 50 empresas líderes en Chile. Lo cual es reflejo fiel del compromiso, que en forma voluntaria tiene con la pequeña y mediana empresa.

## Sello Iguala

Un logro de relevancia obtenido el 2012, fue la consecución del Sello Iguala, reconocimiento entregado por el Sernam a organizaciones en todo el país, que trabajaron por el posicionamiento de temáticas de género al interior de sus empresas y mejorar la calidad del empleo de las mujeres, contribuyendo de esta forma, a disminuir las barreras que las afectan cuando se insertan en el ámbito laboral. Zofri S.A. figuró como una de las 42 empresas que recibieron la distinción a nivel nacional bajo el marco del "Programa de Buenas Prácticas Laborales con Equidad de Género y Sello de Conciliación BPL".

## Zofri Mejor

En diciembre de 2012 se inició el programa denominado Zofri Mejor que en su primera etapa se enfocó en el Barrio Industrial, Este programa surgió tras la aprobación por parte del Directorio de un Fondo Permanente de Mejoramiento, de \$ 500 millones anuales, los que se suman a los gastos operacionales ya definidos.

Zofri Mejor Barrio Industrial consideró una inversión inicial de \$ 250 millones en una primera etapa que implicó intervenir las calles Circunvalación y Santa Rosa de Huara, etapa que finalizó en marzo de 2013.

Las obras de mejoramiento consideran instalar y mejorar alumbrado público, reponer y mejorar veredas y soleras, reparar y asfaltar calles, mejorar e instalar señalética y ornamentación arbórea. Para llevar adelante esta labor ZOFRI S.A. logró la colaboración de diversas entidades públicas como Conaf y Carabineros de Chile, entre otros.

Detalles y avances de estas obras es posible monitorearlas a través de la página web: <http://www.zofri.cl/index.php/es/minisitio.html> o en el link Zofri Mejor de la web [www.zofri.cl](http://www.zofri.cl).

# Responsabilidad Social

En sus 37 años de operación, la zona franca de Iquique se ha transformado en el corazón de la actividad económica de las regiones I y XV, convirtiéndose en la zona franca comercial más importante de Sudamérica.

Acorde con esta realidad, la Compañía ha adoptado el compromiso de ser socialmente responsable, lo que significa sin duda un desafío y un vínculo mucho más estrecho con diferentes actores.

Por tanto, la creación de valor sustentable para las regiones del norte del país ha sido posible gracias a los valores que guían a la Compañía. Esto, en el entendido que es posible dar fiel cumplimiento a este rol en el marco de una conducta ética, comprometida y responsable con nuestro entorno, la comunidad, usuarios, clientes y por cierto el bienestar de sus trabajadores y colaboradores.

La positiva gestión que ha desempeñado cada uno de los actores del sistema franco ha posibilitado, la generación de cerca de 36 mil empleos, directos e indirectos, que representan aproximadamente un 22% de la fuerza laboral de las comunas más pobladas de la Región de Tarapacá (Iquique y Alto Hospicio).

La Responsabilidad Social Empresarial de la Compañía está contenida en su Política de Responsabilidad Social, y la gestión de la empresa en las distintas dimensiones que involucra dicha estrategia se informa públicamente, en forma anual, en el Reporte de Sostenibilidad de Compañía, que puede consultar en el link <http://www.zofri.com/index.php/es/reporte-de-sostenibilidad.html>.







# Resumen de Hechos Relevantes o Esenciales

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, se informó en calidad de hecho esencial lo siguiente:

## 30 de marzo

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en sesión de Directorio celebrada el día 29 de marzo de 2012, se acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 27 de abril de 2012, a las 11:00 horas, en la ciudad de Iquique, Edificio de Convenciones Zofri s/n, Cuarto Piso, Recinto Amurallado de ZOFRI, a fin de someter a consideración de la Junta las siguientes materias:

1. Aprobación de la Memoria Anual, Balance General, Estado de Resultados e Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1° de Enero y el 31 de Diciembre de 2011.
2. Distribución de utilidades del ejercicio 2011 y proposición de reparto de dividendos.
3. Política de Dividendos.
4. Elección del Directorio para el período 2012-2014.
5. Remuneración y Gastos del Directorio
6. Remuneración y presupuesto de gastos del Comité de Directores.
7. Actividades y Gastos del Comité de Directores.
8. Designación de Auditores Externos.
9. Designación de empresas Clasificadoras de Riesgo.
10. Designación del periódico para efectos de la publicación de la citación a juntas y demás publicaciones sociales exigidas por ley.
11. Informe sobre Operaciones previstas en el artículo 146 y siguientes de la ley N° 18.046; y
12. Otras materias de interés social y de competencia de la junta.

## 30 de marzo

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en sesión de Directorio celebrada el día 29 de marzo de 2012, se acordó por unanimidad, proponer en la Junta Ordinaria de Accionistas que debe realizarse el 27 de abril próximo, que la política de futuros dividendos de la Compañía será propender al reparto del 100% de la utilidad de cada ejercicio, en la medida que las necesidades de inversión y crecimiento así lo permitan.

- Proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas, la distribución del 100% de las utilidades del ejercicio del año 2011, esto es, la suma de \$ 9.281.909.921, lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se solucionará en dos pagos:

- Dividendo definitivo N° 45 por un total de \$ 4.640.954.961 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagadero el día 25 de mayo de 2012;

- Dividendo definitivo N° 46 por un total de \$ 4.640.954.960 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagadero el día 30 de noviembre de 2012.

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

## 27 de abril

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de abril de 2012, a la que asistieron el 84,056% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Aprobar la Memoria, Balance General, Estados de Resultados e Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

2. Distribución del 100% de las utilidades del ejercicio del año 2011, esto es, la suma de \$ 9.281.909.921.-, que se pagará de la sgte. forma:

a) Dividendo definitivo N° 45 por un total de \$ 4.640.954.961 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagadero el día 25 de mayo de 2012;

b) Dividendo definitivo N° 46 por un total de \$ 4.640.954.960 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagadero el día 30 de noviembre de 2012;

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

3. Elegir como Directores a las siguientes personas:

Giorgio Macchiavello Yuras	28.592.350	Acciones
Luis Alberto Simian Díaz	26.163.416	Acciones
Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	26.068.836	Acciones
Samuel Puentes Lacámara	26.000.944	Acciones
Ignacio Briones Rojas	26.000.944	Acciones
Juan Carlos Toledo Niño De Zepeda	26.000.944	Acciones
Felipe Pérez Walker (Independiente)	24.058.499	Acciones

El señor Felipe Pérez fue elegido en carácter de director independiente.

4. Fijar la remuneración de los directores en los mismos términos acordados en Junta Ordinaria de Accionistas del año 2011.

5. Designar a la empresa Ernst & Young, como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2012, la cual cobra un honorario total anual de 1900 Unidades de Fomento.

6. Designar como empresas Clasificadoras de Riesgo para el ejercicio 2012, a las empresas Clasificadora de Riesgos Humphreys y a ICR Internacional Credit Rating.

7. Designar como periódico del domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, al periódico Diario 21 de Iquique, y como periódico de circulación nacional al Diario Estrategia de Santiago.

## 3 de mayo

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, que en sesión constitutiva, celebrada el día 2 de mayo de 2012, el Directorio elegido en la última junta ordinaria de accionistas, acordó designar por un nuevo periodo como Presidente del Directorio, que lo



será también de la Compañía, a don Luis Alberto Simian Díaz y como Vicepresidente a don Samuel Puentes Lacámara.

Además, de conformidad al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, el único director independiente electo señor Felipe Pérez Walker, nombró a los demás integrantes del Comité de Directores entre aquellos que no tienen tal calidad, resultando nominados como miembros de dicho comité los señores Ignacio Briones Rojas y Samuel Puentes Lacámara. Los Directores designados para conformar el Comité de Directores, aceptaron su designación.

Asimismo, se informó que se reunió el Comité de Directores quien designó como Presidente a don Felipe Pérez Walker.

## 24 de agosto

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en reunión de Directorio celebrada el día 24 de agosto de 2012, éste tomó conocimiento de la renuncia presentada a su cargo por el Gerente General de la Compañía señor Héctor Eugenio Cortés Mangelsdorff, la cual se hará efectiva en el plazo de 90 días.

## 23 de noviembre

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en reunión de Directorio celebrada el día 22 de noviembre de 2012, se aprobó una modificación al Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique que contiene las tarifas por los servicios que presta, relativa al "Uso de Locales e Instalaciones Destinadas a la Venta al Detalle" modificándose también los valores por Derechos de Renovación en el Recinto Amurallado y Barrio Industrial. Las tarifas modificadas se mantenían vigentes en términos reales, desde el año 1995.

Con la modificación al sistema tarifario que se informa, la cual entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2013, se estima que se producirá un incremento en los ingresos operacionales de la compañía, que se reflejarán positivamente en sus estados de resultados.

Se hace presente que esta alza de tarifas, si bien rige a partir del 1 de enero de 2013, respecto de los actuales usuarios la misma sólo se les aplicará a partir del vencimiento o de la renovación de sus respectivos contratos.

## 28 de noviembre

Se complementó el hecho esencial N° 7078 de fecha 22 de noviembre de 2012, comunicando a la Superintendencia de Valores y Seguros lo siguiente:

1) El hecho esencial de fecha 22 de noviembre de 2012 informó la aprobación de una modificación al Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique que contiene las tarifas por los servicios que presta, relativa al "Uso de locales e instalaciones destinadas a la venta al detalle" modificándose también los valores por derechos de renovación en el Recinto Amurallado y Barrio Industrial, la que entrará en vigencia a contar del día 1 de enero de 2013".

2) Se informó que dicha modificación producirá un incremento en los ingresos operacionales de la Compañía que se reflejarán positivamente en sus estados de resultados futuros.



3) Se complementa dicha información aclarando que no es posible una estimación real del impacto económico-financiero dado que:

a) Si bien la entrada en vigencia de la actualización de tarifas es a contar del 1 de enero de 2013, el efecto para los clientes sólo empieza a contar del vencimiento de sus respectivos contratos.

b) La Compañía permite la renovación anticipada de los contratos (antes de su vencimiento) lo cual podría variar las fechas y montos de dichas renovaciones.

c) Una eventual renovación de contratos podría incluir un periodo distinto del que se está venciendo.

4) El porcentaje en que aumentarán las tarifas por los servicios que presta ZOFRI S.A., relativa al "Uso de Locales e Instalaciones Destinadas a la Venta al Detalle", y los valores por derechos de renovación en el Recinto Amurallado y Barrio Industrial, son los siguientes:

## Mall

Concepto	Antes	Actual
Tarifa (UF/M <sup>2</sup> -mes)	1,56	1,74,+ 0,25 GC Y FP
Tarifa porcentual	3,5% VENTAS	6,2% VENTAS
Cobro total locatario (Incluye D*)	1,87	1,99

GC y FP : Gasto común y Fondo de promoción

- Se elimina el cobro de Derechos de Asignación (por concepto de renovación)
- Se puede renovar con 6 meses de anticipación hasta por 5 años

## Recinto Amurallado y Barrio Industrial

Concepto	Antes		Actual	
	R. Amurallado	B. Industrial	R. Amurallado	B. Industrial
Tarifa arriendo (UF/M <sup>2</sup> -mes)	0,04	0,02	SE MANTIENEN	
Cobro total usuario (Incluye D*)	0,11	0,04	0,15	0,06

- Aumento Derechos de Asignación por concepto de renovación:

Recinto Amurallado: 70%

Barrio Industrial : 135%

## 14 de diciembre

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en reunión de Directorio celebrada el día 14 de diciembre de 2012, y a consecuencia de la renuncia presentada con fecha 24 de agosto de 2012 por el señor Héctor Eugenio Cortés Mangelsdorff, la que se hizo efectiva ese día. En la misma sesión se designó como Gerente General Interino a don Ariel Pérez Acuña, contador auditor, actual Gerente de Administración y Finanzas de la empresa.

## 18 de diciembre

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en cumplimiento de la instrucción otorgada por el Directorio de la compañía, en sesión ordinaria número 625, celebrada el 14 de diciembre de 2012, el día 18 de diciembre de 2012 fue contratado en el cargo de gerente general de ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A., el ingeniero civil señor ALVARO ESPINOSA ALMARZA, quien asume sus funciones a partir del día 10 de enero de 2013.



LACCRO  
A MALL SHOP  
←  
LOCAL SHOP

LACCRO  
A MALL SHOP  
←  
LOCAL SHOP

LACCRO  
A MALL SHOP  
←  
LOCAL SHOP



06

Estados  
Financieros



# Informe de los Auditores Independientes



Ernst & Young Chile  
Presidente Riesco 5435, piso 4  
Las Condes  
Santiago  
Tel: 56 2 676 1000  
Fax: 56 2 676 1010  
www.eychile.cl

## Informe del Auditor Independiente

Señores  
Accionistas y Directores  
Zona Franca de Iquique S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Zona Franca de Iquique S.A. (“la Compañía”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



### ***Opinión***

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Otros Asuntos, Cambios a nuestra opinión previamente emitida***

En nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2012, emitimos una opinión con salvedad sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 de Zona Franca de Iquique S.A., referida al registro en el pasivo corriente de una obligación por concepto de dividendo mínimo no declarado en exceso del monto de la obligación mínimo legal por los ejercicios 2011 y 2010. Como se indica en la Nota 3.20, la Compañía corrigió el registro de esa partida y re-formuló sus estados financieros del año 2011. En consecuencia, nuestra actual opinión sobre los estados financieros re-formulados del año 2011, como aquí se presentan, es distinta de la emitida en nuestro informe anterior.

### ***Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010***

Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 18 de marzo de 2011, los que dieron origen a los saldos de apertura al 1º de enero de 2011. Los estados financieros de apertura presentados son requeridos para efectos comparativos e incluyen un ajuste de re-formulación, que corrige el error y que es necesario para presentarlos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, según lo señalado en y Norma Internacional de Contabilidad N°1 "Presentación de Estados Financieros" y Nota 3.20.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año 2012, también auditamos el ajuste descrito en el párrafo anterior que fue aplicado para re-formular los saldos de apertura al 1º de enero de 2011. En nuestra opinión, tal ajuste es apropiado y ha sido aplicado correctamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier procedimiento sobre los saldos de apertura al 1º de enero de 2011 de la Compañía fuera del ajuste y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otro tipo de seguridad sobre los saldos de apertura al 1º de enero de 2011, tomados como un todo.



Victor Zamora Q.

Santiago, 28 de febrero de 2013

ERNST & YOUNG LTDA.

# Estados de Situación Financiera

(Miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2012	31-12-2011 Reformulado	01-01-2011 Reformulado
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	4.109.902	6.966.182	5.607.944
Otros activos financieros corrientes	5	845.538	291.384	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	2.624.777	3.208.931	3.038.093
Otros activos no financieros, corrientes	7	931.955	801.338	804.804
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.512.172</b>	<b>11.267.835</b>	<b>9.450.841</b>
<b>Activos No Corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	8	26.330	46.034	43.656
Otros activos no financieros, no corrientes	9	3.647.438	3.975.682	3.473.481
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	139.835	204.032	271.249
Propiedades, plantas y equipos	11	11.078.536	10.825.252	10.363.376
Propiedades de inversión	12	52.627.214	50.487.304	49.271.837
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>67.519.354</b>	<b>65.538.304</b>	<b>63.423.599</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>76.031.526</b>	<b>76.806.139</b>	<b>72.874.440</b>

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

PASIVOS	Nota	31-12-2012	31-12-2011 Reformulado	01-01-2011 Reformulado
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	6.635.272	5.759.405	5.795.161
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	14	215.142	340.247	137.000
Otros pasivos no financieros, corrientes	15	5.810.091	5.561.711	5.224.523
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>12.660.505</b>	<b>11.661.363</b>	<b>11.156.684</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Otras cuentas por pagar	16	2.441.604	2.079.039	1.708.797
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	14	660.980	555.421	741.516
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	26.655.849	28.583.133	25.017.631
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>29.758.433</b>	<b>31.217.593</b>	<b>27.467.944</b>
<b>Patrimonio Neto</b>				
Capital emitido	18	9.901.735	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	18	233.102	233.102	233.102
Resultados retenidos	18	23.477.751	23.792.346	24.114.975
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>33.612.588</b>	<b>33.927.183</b>	<b>34.249.812</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>76.031.526</b>	<b>76.806.139</b>	<b>72.874.440</b>

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Resultados Integrales

(Miles De Pesos)

	Nota	Acumulado	
		01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2011
Ingresos de actividades ordinarias	21	24.330.537	22.357.253
Costo de ventas	22	(9.684.964)	(8.615.933)
<b>Ganancia Bruta</b>		<b>14.645.573</b>	<b>13.741.320</b>
Gastos de administración	23	(6.334.374)	(5.165.714)
Otros gastos	24	(91.508)	(42.837)
Ingresos financieros	25	673.906	692.374
Gastos financieros	26	(4.387)	(7.775)
Otras ganancias	27	87.831	307.164
Diferencia de cambio	35	963	(1.398)
Resultados por unidad de reajuste	28	(145.516)	(241.224)
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>8.832.488</b>	<b>9.281.910</b>
<b>Ganancia atribuible a</b>			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	20	8.832.488	9.281.910
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras			
<b>RESULTADO DE GANANCIA ATRIBUIBLE</b>		<b>8.832.488</b>	<b>9.281.910</b>
<b>Ganancias por acción</b>			
Acciones comunes			
Ganancias básicas por acción			
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinuadas			
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas			
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas	20	40,04	42,08
Acciones comunes diluidas			
Ganancias diluidas por acción			
Ganancias diluidas por acción de operaciones discontinuadas			
Ganancias diluidas por acción de operaciones continuas	20	40,04	42,08

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

	Acumulado	
	01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-11-2011
<b>Estado del resultado integral</b>	8.832.488	9.281.910
Ganancia	8.832.488	9.281.910
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto	-	-
Activos financieros disponibles para venta	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
<b>Resultado integral atribuible a</b>	<b>8.832.488</b>	<b>9.281.910</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.832.488	9.281.910
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>8.832.488</b>	<b>9.281.910</b>

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Flujos de Efectivo Directo

(Miles de pesos)

	Nota	31-12-2012	31-12-2011
<b>Flujos de Efectivo por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de prestación de servicios		24.482.707	27.994.960
Pagos a proveedores		(9.310.504)	(11.357.447)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(4.199.807)	(3.162.655)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>10.972.396</b>	<b>13.474.858</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de inversión</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	11 Y 12	(4.838.129)	(3.344.235)
Intereses recibidos		-	-
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(4.838.129)</b>	<b>(3.344.235)</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de financiación</b>			
Dividendos pagados	18	(9.262.875)	(9.262.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo		272.328	490.184
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>(8.990.547)</b>	<b>(8.772.385)</b>
<b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalente al Efectivo</b>		<b>(2.856.280)</b>	<b>1.358.238</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	6.966.182	5.607.944
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>4</b>	<b>4.109.902</b>	<b>6.966.182</b>

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

(Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011)

PATRIMONIO	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>Período enero - diciembre 2012</b>						
Saldo Inicial Período Actual 01-01-2012	9.901.735	233.102	233.102	23.792.346	33.927.183	33.927.183
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) NOTA 19	-	-	-	8.832.488	8.832.488	8.832.488
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendo mínimo (30%) NOTA 15	-	-	-	(2.649.746)	(2.649.746)	(2.649.746)
Distribucion Dividendos Ejercicio Anterior	-	-	-	(6.497.337)	(6.497.337)	(6.497.337)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	(314.595)	(314.595)	(314.595)
<b>SALDO FINAL EJERCICIO AL 31-12-2012</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>233.102</b>	<b>23.477.751</b>	<b>33.612.588</b>	<b>33.612.588</b>
<b>Período enero - diciembre 2011</b>						
Saldo Inicial Período Actual 01-01-2011	9.901.735	233.102	233.102	24.114.974	34.249.811	34.249.811
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) NOTA 19	-	-	-	9.281.910	9.281.910	9.281.910
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendo mínimo (30%) NOTA 15	-	-	-	(2.784.573)	(2.784.573)	(2.784.573)
Distribucion Dividendos Ejercicio Anterior	-	-	-	(5.716.547)	(5.716.547)	(5.716.547)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	(1.103.418)	(1.103.418)	(1.103.418)
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	(322.628)	(322.628)	(322.628)
<b>SALDO FINAL EJERCICIO AL 31-12-2011</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>233.102</b>	<b>23.792.346</b>	<b>33.927.183</b>	<b>33.927.183</b>

# Notas a los Estados Financieros

## 1.- Entidad que reporta

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.) es una Sociedad anónima abierta, con domicilio y domicilio social en Edificio Convenciones S/N Recinto Amurallado, ciudad de Iquique, Chile, inscrita en el Registro de Valores el día 16 de Octubre de 1990, bajo el N° 0378 y por ello está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros. Con fecha 27 de noviembre de 1990 quedó inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 24 de Julio de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y con fecha 24 de octubre de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Corredores – Bolsa de Valores de Valparaíso.

Zona Franca de Iquique es un centro de negocios con más de 200 hectáreas, en las que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial, fundamentalmente al por mayor así como también al por menor. El objeto social de ZOFRI S.A. es la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, producto de la promulgación del D.L. N° 1055 y por un periodo de concesión de 40 años, que incluye el uso de locales para la venta al detalle, el uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, prestación de servicios para el almacenamiento de mercaderías, prestación de servicio computacionales y realizar las demás prestaciones relacionadas con dicha actividad, en la forma y condiciones establecidas en la Ley 18.846 del 8 de Noviembre de 1989 y las demás normas que le sean aplicables.

La dictación de la Ley 18.846, publicada en el Diario Oficial el 8 de Noviembre de 1989, puso fin a la denominada Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, al autorizar la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique por cuarenta años a partir de esa fecha.

Así la nueva norma legal ordenó al Fisco y a la CORFO constituir una Sociedad anónima denominada "Zona Franca de Iquique S.A." (ZOFRI S.A.), regida por las normas de las sociedades anónimas abiertas, quedando sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, a partir del 26 de febrero del año siguiente, cuando se constituyó legalmente la sociedad anónima que actualmente se ocupa de administrar este sistema franco.

Dicha normativa considera el pago por parte de ZOFRI S.A. de un precio por la concesión que administra, equivalente al 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, monto que va en beneficio de todos los municipios de la Región de Tarapacá y la Región de Arica Parinacota y que se les entrega directamente cada año en la forma establecida por la Ley.

## 2.- Bases de presentación

### a) Estados Financieros

Los estados financieros de ZOFRI S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y el saldo de apertura al 1 de enero de 2011 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, los cuales han sido aprobados por el Directorio en sesión N°628 celebrada con fecha 28 de febrero de 2013. Las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la sociedad.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de ZOFRI S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 y el saldo de apertura al 1 de enero de 2011, y los resultados de las operaciones, cambios en patrimonio total y los flujos de efectivo se presentan comparativamente al 31 de diciembre de cada año 2012 y 2011.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que han aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad.

## **b) Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico con excepción de lo siguiente:

- Los beneficios a los empleados se encuentran registrados a valor actuarial.
- Las garantías se encuentran registradas a su valor descontado.
- Los documentos por cobrar a más de 90 días se encuentran registrados a su valor descontado.
- Propiedades de inversión a valor razonable y costo atribuido.

## **c) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros consideró las respectivas estimaciones que pudieran afectar la aplicación de las políticas contables y sus efectos en activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el ejercicio en que la estimación es revisada y en cualquier ejercicio futuro afectado.

La información sobre estimaciones en la operación de las políticas contables que tiene el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

- Nota 3.4.3.-, por vida útil de propiedad, planta y equipos.
- Nota 3.6.-, por vida útil de propiedad de inversión.
- Nota 3.8.-, Tasa de descuento garantías.
- Nota 14.-, por las variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio.
- Nota 36.-, por contingencias y restricciones.

No se presenta información específica en los estados financieros que contenga incertidumbres o supuestos que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero.

## **d) Moneda funcional y de presentación**

Estos estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Compañía. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$).

## **e) Clasificación de saldos**

Los estados financieros, fueron clasificados según sus saldos de activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Corrientes aquellos saldos de partidas cuyo vencimiento no van más allá de un año del cierre de los presentes estados financieros y no corrientes los saldos de partidas por deudoras y acreedoras que vencen en período mayor a un año.

## **f) Estado de flujo de efectivo**

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de entrada y salida de efectivo o de otros equivalentes realizados durante el ejercicio. En la elaboración de este informe se aplican las siguientes definiciones:

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de la sociedad, como también las actividades que no puedan calificar dentro de actividades de inversión o financiamiento.

**Actividades de inversión:** las adquisiciones, enajenaciones o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

# Notas a los Estados Financieros

La sociedad considera efectivo y efectivo equivalente al efectivo los saldos mantenidos en caja y cuentas bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que serán liquidadas a menos de 90 días.

## 3.- Políticas contables significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las siguientes:

### 3.1.- Transacciones en moneda extranjera

#### (a) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

#### (b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

#### (c) Bases de Conversión

Los activos y pasivos en moneda distinta a la moneda funcional y aquellos denominados en unidades de fomento, utilizadas por Zona Franca de Iquique S.A. en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011 son los siguientes:

FECHA	US\$	U.F.
01-01-2011	468,01	21.455,55
31-12-2011	519,20	22.294,03
31-12-2012	479,96	22.840,75

La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos que está indexada a la inflación. La tasa de UF se establece a diario y con antelación, sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior.

### 3.2.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Este ítem está compuesto por el efectivo en caja, cuentas corrientes en bancos, además de depósitos a plazo en entidades bancarias, fondos mutuos tipo 1 de bajo riesgo de acuerdo a las restricciones presupuestarias legales y sus respectivos intereses devengados, los cuales se mantienen a corto plazo, con liquidez inmediata y vencimiento no superior a 90 días, los cuales tienen bajo riesgo de cambios de valor.

La participación de los servicios, instituciones y empresas del sector público en el mercado de capitales se encuentra regulada por el Oficio Ordinario N° 1.507 el cual establece que los anteriormente mencionados podrán participar en el mercado de capitales, previa autorización del Ministerio de Hacienda.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en "Otros pasivos financieros corrientes". Efectivo restringido está incluido en el estado de posición financiera en "Efectivo y equivalentes al efectivo" excepto cuando la naturaleza de la restricción es tal que deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo. En este caso el efectivo restringido con restricciones menores a 12 meses será reconocido en "Otros activos financieros corrientes" y sobre 12 meses serán registrados en "Otros activos financieros no corrientes". La clasificación de efectivo y equivalente de efectivo no difiere de lo considerado en el estado de flujo de efectivo.

### **3.3.- Instrumentos financieros**

#### **3.3.1.- Activos financieros no derivados**

Inicialmente, la Sociedad reconoce los créditos, las partidas por cobrar y los depósitos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, si es que hay, al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen inicialmente a la fecha en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Sociedad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### **3.3.2.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de los deudores por venta, documentos por cobrar y deudores varios.

Los estados financieros incluyen como política provisión de incobrables por aquellas partidas de documentos por cobrar y cuentas por cobrar que se encuentran en cobranza judicial y cuya recuperabilidad se estima mínima.

Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de cierre que se clasifican como activos no corrientes, los cuales corresponden a pagares y se registran a su valor descontado.

#### **3.3.3.- Pasivos financieros no derivados**

Inicialmente la Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos y los pasivos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

# Notas a los Estados Financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuente con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 son contabilizados en pesos chilenos.

## **3.3.4.- Capital social**

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

## **3.4.- Propiedad, planta y equipos**

### **3.4.1.- Reconocimiento y medición**

Los bienes de propiedad, planta y equipos son medidos al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, más cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para uso previsto, y los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas siempre que esta tenga un costo significativo con relación al costo total de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipos y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados.

### **3.4.2.- Capitalizaciones posteriores (Reemplazo)**

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor en libros si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte que fluyan a la Sociedad y su costo puede ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de la propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

### 3.4.3.- Depreciación

La depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipo, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

La vida útil estimada para propiedad planta y equipo, se resumen a continuación:

ACTIVOS	Vida útil (Años)
Edificios y construcciones	20 A 60
Maquinaria y equipos	5 A 30
Instalaciones e infraestructura	10
Muebles y útiles	3 A 10
Equipos computacionales	3 A 5
Herramientas y maquinarias	3 A 10
Vehículos	7

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan de ser necesario.

### 3.5.- Activos intangibles

Los activos intangibles consideran aquellos activos identificables, medibles monetariamente y/o sin apariencia física, como es el caso de las marcas comerciales. Estos activos son registrados a su costo histórico menos la amortización acumulada y menos las pérdidas por deterioro de su valor.

Se consideran dentro de los intangibles con vida útil definida los registros de marcas comerciales y software computacionales los que son amortizados a lo largo de sus vidas útiles. Al final de cada año se analiza la existencia de indicadores de deterioro.

La vida útil para los intangibles, se resumen a continuación:

ACTIVOS	Vida útil (Años)
Software computacionales	1 A 5
Registro de marcas comerciales	1 A 10

Los desembolsos posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros.

Los otros desembolsos se reconocen inmediatamente en resultados integrales.

Los métodos de amortización, vidas útiles y valores residuales, son revisados en cada ejercicio financiero y se ajusta de ser necesario.

### 3.6.- Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas

Las propiedades de inversión de la Sociedad las constituyen terrenos, edificios, construcciones, instalaciones e infraestructuras que se encuentran actualmente en arrendamiento. Las propiedades de inversión se valorizan al modelo del costo menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro. Las propiedades de inversión son depreciadas en forma lineal (sin perjuicio de lo señalado en Nota N°12).

# Notas a los Estados Financieros

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro (Nota 3.11).

Los cargos por depreciación de propiedades de inversión para arrendamiento, se registran en el costo de venta en el estado de resultados integral. Los cargos por depreciación de propiedades de inversión para propósitos administrativos, se registran en el gasto de administración.

La vida útil estimada para propiedades de inversión, se presenta a continuación:

ACTIVOS	Vida útil (Años)
Edificios y Construcciones	20 A 60
Instalaciones e infraestructura	10

Los ingresos provenientes de propiedad de inversión se reconocen como ingresos ordinarios y los costos asociados, se reconocen en costo de ventas.

## 3.7.- Pagos anticipados

Como pagos anticipados se registran todos aquellos que la Compañía ha realizado en forma anticipada y por la cual existen contratos vigentes de compromiso. Este ítem está fundamentalmente constituido por el pago anticipado del 15% de costo de concesión, asociado a los ingresos por concepto de derechos de asignación contabilizados como ingresos diferidos, al valor histórico.

## 3.8.- Garantías recibidas

En este rubro se presenta el valor descontado del total de las garantías existentes a la fecha de reporte. La porción correspondiente a corto plazo (menor a 1 año) fue clasificada en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar. La porción correspondiente al largo plazo (superior a 1 año) fue clasificada en Otras cuentas por pagar.

Las garantías recibidas, corresponden a valores a favor de ZOFRI S.A. y garantizan el cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas entre los usuarios de zona franca y la Sociedad. Los plazos y las condiciones están contenidos en los contratos individuales con los Usuarios de Zona Franca, que fluctúan entre los 1 y 18 años.

Estas garantías se registran a su valor descontado, clasificadas en pasivos corrientes y no corrientes según su vencimiento.

## 3.9.- Ingresos diferidos

Corresponde a ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales, los cuales se perciben generalmente al perfeccionarse el contrato con el usuario. Los plazos de estos contratos fluctúan entre 1 y 18 años, por lo tanto los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo, por ésta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos. No obstante los importes por derechos de asignación se encuentran efectivamente percibidos.

## 3.10.- Activos financieros

### Clasificación y Presentación

Zofri S.A. clasifica sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial, esta clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración ha clasificado sus activos financieros en la siguiente categoría:

### **Activos Financieros Disponibles para la Venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la Administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha de cierre.

Los activos disponibles para la venta se encuentran administrados en moneda pesos, dólar y unidad de fomento.

### **Deterioro**

Un activo financiero que no está registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados puede incluir mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Sociedad en términos que la Sociedad no consideraría en otras circunstancias, indicios que un deudor o emisor se declarara en banca rota y/o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Sociedad considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar, tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar significativas que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluadas por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado. Las partidas por cobrar que no son individualmente significativas son evaluadas por deterioro colectivo agrupando las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Sociedad usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, las oportunidades de recuperaciones y los montos de las pérdidas incurridas, ajustados por los juicios de la administración relacionados si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probables que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

### **3.11.- Deterioro de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización y depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Si existiera algún indicio de deterioro del valor del activo, el importe recuperable se estimará para el activo individualmente considerado. Si no fuera posible estimar el importe recuperable del activo individual o el activo tiene una vida útil indefinida, la entidad determinará el nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (las unidades generadoras de efectivo) y se estima el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo al que pertenece el activo. Las unidades generadoras de efectivo son equivalentes a los segmentos operativos.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. La estimación del valor en uso se basa en las proyecciones de flujos de efectivo y descontado a su valor presente usando una tasa que refleja las evaluaciones actuales del mercado y los riesgos asociados con el activo o unidad generadora de efectivo. La mejor determinación del valor justo menos costos de venta incluye los precios de transacciones realizadas. Si las transacciones no pueden ser identificadas en el mercado, se usará un modelo de valuación.

# Notas a los Estados Financieros

Los activos no financieros, distintos de la plusvalía, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de cierre por si se hubieran producido eventos que justifiquen reversiones de la pérdida. La reversión de una pérdida por deterioro no excederá al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización y depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en ejercicios anteriores.

## 3.12.- Determinación valores razonables

Las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

## 3.13.- Impuestos

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 18.846 y el Decreto con Fuerza de Ley N° 341 de 1977 del Ministerio de Hacienda, la Sociedad está exenta de impuesto de primera categoría e Impuesto al Valor Agregado (IVA). Por esta misma razón, la Sociedad no determina impuesto a la renta e impuestos diferidos.

Las variaciones de tasas impositivas referidas a los Impuestos a la Renta e Impuesto al valor agregado, no afectan a la Sociedad, de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior.

## 3.14.- Beneficios a los empleados

### 3.14.1.- Beneficios a los empleados – corto plazo

La sociedad registra los beneficios de corto plazo a empleados, tales como sueldo, vacaciones, bonos y otros, sobre base devengada y contempla aquellos beneficios emanados como obligación de los convenios colectivos de trabajo como práctica habitual de la Compañía.

La Sociedad reconoce el gasto por concepto de vacaciones del personal mediante el método de devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y es registrado a su valor nominal.

Las obligaciones por vacaciones al personal se presentan en cuentas por pagar

### 3.14.2.- Indemnizaciones por años de servicios

La obligación de indemnizaciones por años de servicio pactada con el personal en virtud de los convenios colectivos (los cuales establecen una cantidad de 2 cupos anuales para el sindicato administrativo y 2 cupos para el sindicato de vigilantes), es provisionada al valor actual de la obligación total sobre la base del método de costo proyectado del beneficio, considerando para estos efectos una tasa de descuento basada en el rendimiento de los bonos soberanos en Unidad de Fomento del Banco Central de Chile y el promedio de inflación proyectada a largo plazo.

Los supuestos actuariales considerados en el cálculo incluyen la probabilidad de tales pagos de beneficios basada en la mortalidad (en el caso de empleados retirados) y en rotación de empleados, futuros costos y niveles de beneficios y tasa de descuento. La tasa de descuento es basada en referencia al rendimiento de los bonos soberanos en Unidad de Fomento del Banco Central de Chile y el promedio de inflación proyectada a largo plazo (Nota 14).

### 3.15.- Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por los servicios, en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. La Sociedad clasifica bajo ingresos ordinarios, los ingresos relacionados con las actividades del giro: por uso de locales comerciales para la venta al detalle, deducidos de gastos comunes y gastos de promoción; uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, servicios por almacenamiento de mercaderías y prestación de servicios computacionales. Los ingresos ordinarios se reconocen sobre la base de devengo del período de arrendamiento y los servicios concretados, respectivamente.

Adicionalmente son clasificados como ingresos los derechos de asignación devengados linealmente considerando para ellos los plazos de los contratos, cuyos plazos de expiración fluctúan entre 1 a 18 años.

Existen ingresos por concepto financiero, los cuales están compuestos por intereses en fondos invertidos.

Los servicios que la Sociedad presta, son reconocidos considerando el grado de avance de las prestaciones.

Como parte del costo, la Sociedad considera el pago del precio por la concesión que administra, equivalente al 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, monto que va en beneficio de todos los municipios de la región de Tarapacá y de la región de Arica-Parinacota, y que se les entrega directamente a dichos municipios cada año en la forma proporcional establecida por la Ley.

### 3.16.- Nuevos pronunciamientos contables

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas aplicadas por la compañía informante.

Además IAS 8.30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de tener pendiente la aplicación de una normativa. También requiere evaluar el posible impacto que la aplicación tendrá sobre los estados financieros en el período de aplicación inicial.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el IASB había emitido los siguientes pronunciamientos, aplicables obligatoriamente a contar de los ejercicios que en cada caso se indican:

NORMAS NUEVAS		Fecha de aplicación obligatoria
<b>IFRS 9</b>	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2015
<b>IFRS 10</b>	Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2013
<b>IFRS 11</b>	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
<b>IFRS 12</b>	Revelación de participación en otras entidades	1 de enero de 2013
<b>IFRS 13</b>	Medición de valor justo	1 de enero de 2013
<b>IFRS 20</b>	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013

# Notas a los Estados Financieros

La sociedad no ha optado por la aplicación anticipada de ninguno de estos cambios normativos. Se estima que no tendrían un impacto significativo en los estados financieros individuales en el período de su aplicación obligatoria inicial.

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el ejercicio se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la sociedad no ha aplicado en forma anticipada:

MEJORAS Y MODIFICACIONES		Fecha de aplicación obligatoria
<b>IFRS 7</b>	Instrumentos Financieros : Información a revelar	1 de enero de 2013
<b>IFRS 10</b>	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013 1 de enero de 2014
<b>IFRS 11</b>	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
<b>IFRS 12</b>	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de enero de 2013 1 de enero de 2014
<b>IAS 1</b>	Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2013
<b>IAS 16</b>	Propiedades, Planta y Equipo	1 de enero de 2013
<b>IAS 19</b>	Beneficios a los Empleados	1 de enero de 2013
<b>IAS 27</b>	Estados financieros separados	1 de enero de 2013 1 de enero de 2014
<b>IAS 28</b>	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2013
<b>IAS 32</b>	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero de 2013 1 de enero de 2014
<b>IAS 34</b>	Información financiera intermedia	1 de enero de 2013

## IAS 19 “Beneficios a los empleados”

La normativa de IAS19 revisada incluye una serie de modificaciones y cambios para los cuales los más importantes se mencionan a continuación:

- El reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan, se realizan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.
- Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos.
- El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

La sociedad evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que esta normativa va a representar un aumento de las revelaciones, pero no afecta significativamente las cifras del estado financiero, teniendo en cuenta que la Sociedad no difiere el reconocimiento de ganancias y pérdidas actuariales.

### 3.17.- Información financiera por segmentos

#### **Definición de Segmentos.**

La Compañía define y gestiona sus actividades en función a ciertos segmentos de negocios que reúnen cualidades particulares e individuales desde el punto de vista económico, regulatorio, comercial u operativo.

Un segmento es un componente:

- Que está involucrado en actividades de negocios desde el cual genera ingresos e incurre en costos;
- Cuyos resultados operativos son regularmente monitoreados por la Administración, con el fin de tomar decisiones, asignar recursos y evaluar el desempeño, y
- Sobre el cual cierta información financiera está disponible.

La Administración monitorea separadamente los resultados operativos de sus segmentos de negocios para la toma de decisiones relacionadas con asignación de recursos y evaluación de desempeño.

Los resultados y saldos de activos en segmentos se miden de acuerdo a las mismas políticas contables aplicadas a los estados financieros. Los segmentos de la compañía son los siguientes:

- Centro Comercial
- Gestión Inmobiliaria
- Centro Logístico
- Parque Chacalluta

### 3.18.- Ganancia por acción

La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas (GPA) de sus acciones ordinarias. Las GPA básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad, por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

### 3.19.- Dividendos (Modificada)

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

A partir del ejercicio 2012, la política de la Compañía es provisionar al cierre de cada ejercicio anual sólo el 30% del resultado del mismo de acuerdo a la Ley N°18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, salvo que la Junta de Accionistas disponga, por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto, lo contrario. (Ver nota 3.20)

# Notas a los Estados Financieros

## 3.20.- Reformulación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado en esa fecha

La Sociedad ha procedido a reformular sus estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio terminado en esa fecha, sólo para efectos comparativos a fin de reflejar un dividendo mínimo ascendiente al 30% de las utilidades líquidas correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010, según lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros. Lo anterior debido a que la Sociedad registró en los mencionados ejercicios una provisión por dividendo mínimo ascendiente al 100% de las utilidades del ejercicio, según la interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera, por parte de la administración.

De acuerdo a lo anterior, la sociedad realizó una consulta formal a la Superintendencia de Valores y Seguros, la cual instruyó a través del Oficio Ordinario N°1369, que la provisión de dividendos por pagar al cierre de cada ejercicio, corresponde solamente al 30% de los resultados de los ejercicios, aún cuando la política de la sociedad sea destinar el 100% de las utilidades líquidas de los respectivos ejercicios al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento de la Compañía así lo permitan.

En el siguiente cuadro se reflejan los impactos de dicha reformulación:

CONCEPTOS	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Otros pasivos no financieros , corrientes - originalmente presentado	12.059.048	10.941.070
Reclasificación	(6.497.337)	(5.716.547)
Otros pasivos no financieros, corrientes Reformulado (Nota 15)	5.561.711	5.224.523
Patrimonio Neto - anteriormente reportado	27.429.846	28.533.265
Reclasificación	6.497.337	5.716.547
Patrimonio Neto Reformulado (Nota 18)	33.927.183	34.249.812

### 3.21- Categorías de activos y pasivos financieros

El siguiente cuadro muestra los valores a que se encuentran contablemente registrados por las diferentes categorías de activos y pasivos financieros que posee ZOFRI S.A., comparado con sus valores razonables:

31-DICIEMBRE DEL 2012, EN M\$	Nota	A Valor Razonable	Préstamos y cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Moneda o Unidad de Reajuste	Total a valor contable	Total a valor Realizable
		Con cambio en resultados					
<b>Activos</b>							
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	4.955.440	-	CLP/USD	4.955.440	4.955.440
Deudores Comerciales y otros			-				
Deudores por Venta	5	-	1.090.359	-	CLP/UF	1.090.359	1.090.359
Documentos por Cobrar	5	369.786	5.141	-	CLP/UF	374.927	374.927
Deudores Varios	5	-	1.188.759	-	CLP/UF	1.188.759	1.188.759
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>369.786</b>	<b>7.239.699</b>	<b>-</b>		<b>7.609.485</b>	<b>7.609.485</b>
<b>Pasivos</b>							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar							
Garantías C/Plazo	12	193.179	-	-	UF	193.179	193.179
Otras Cuentas por pagar corrientes	12	-	-	6.200.701	CLP/UF	6.200.701	6.200.701
Otras cuentas por pagar no corrientes							
Garantías L/Plazo	15	2.348.651	-	92.953	UF	2.441.604	2.441.604
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.541.830</b>	<b>-</b>	<b>6.293.654</b>		<b>8.835.484</b>	<b>8.835.484</b>

31-DICIEMBRE DEL 2011, EN M\$	Nota	A Valor Razonable	Préstamos y cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Moneda o Unidad de Reajuste	Total a valor contable	Total a valor Realizable
		Con cambio en resultados					
<b>Activos</b>							
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	7.257.566	-	CLP/USD	7.257.566	7.257.566
Deudores Comerciales y otros			-				
Deudores por Venta	5	-	750.911	-	CLP/UF	750.911	750.911
Documentos por Cobrar	5	2.107.177	28.795	-	CLP/UF	2.135.972	2.135.972
Deudores Varios	5	-	322.048	-	CLP/UF	322.048	322.048
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.107.177</b>	<b>8.359.320</b>	<b>-</b>		<b>10.466.497</b>	<b>10.466.497</b>
<b>Pasivos</b>							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar							
Garantías C/Plazo	12	164.408	-	-	UF	164.408	164.408
Otras Cuentas por pagar corrientes	12	-	-	5.377.387	CLP/UF	5.377.387	5.377.387
Otras cuentas por pagar no corrientes							
Garantías L/Plazo	15	1.998.855	-	80.184	UF	2.079.039	2.079.039
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.163.263</b>	<b>-</b>	<b>5.457.571</b>		<b>7.620.834</b>	<b>7.620.834</b>

# Notas a los Estados Financieros

## 4.- Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Caja	71.862	32.695	18.530
Bancos	549.732	213.016	49.186
Depósitos a plazo	3.444.786	6.570.404	5.370.194
Fondos mutuos	43.522	150.067	170.034
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>4.109.902</b>	<b>6.966.182</b>	<b>5.607.944</b>

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la sociedad mantiene fondos mutuos tipo 1, estas partidas que componen efectivo y equivalentes al efectivo no presentan ningún tipo de restricciones para ser considerados como tal.

Los depósitos a corto plazo vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan intereses de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo.

El concepto de "Otros efectivo y equivalentes al efectivo" incluyen los fondos mutuos correspondientes a inversiones en dólares estadounidenses de bajo riesgo y que permiten disponibilidad inmediata sin restricciones, registrados a valor razonable a la fecha de cierre de los estados.

La composición del rubro por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO POR MONEDA	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Pesos chilenos \$	3.826.065	6.855.160	5.435.847
Dólar US\$	2.597	283	2.063
Unidad de fomento UF	281.240	110.739	170.034
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>4.109.902</b>	<b>6.966.182</b>	<b>5.607.944</b>

## 5.- Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

CONCEPTOS	Corrientes		
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Depósitos a plazo	845.538	291.384	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>845.538</b>	<b>291.384</b>	<b>-</b>

Las inversiones en depósitos a plazo fueron clasificadas en este rubro, dado que tienen un vencimiento mayor a tres meses y menor a doce meses. Sus valores se aproximan a sus valores razonables, dada la naturaleza de corto plazo para sus vencimientos.

La composición del rubro por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>01-01-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pesos chilenos \$	404.244	291.384	-
Unidad de fomento UF	441.294	-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>845.538</b>	<b>291.384</b>	<b>-</b>

## 6.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se componen de la siguiente forma:

<b>ITEMS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>01-01-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores por venta	1.110.709	806.085	1.053.094
Estimacion Incobrables Deudores por Ventas	(20.350)	(55.174)	(110.143)
Documentos por cobrar	378.494	2.150.177	1.845.503
Estimacion Incobrables Documentos por Cobrar	(3.567)	(14.205)	(21.648)
Deudores varios	1.195.420	352.242	310.166
Estimacion Incobrables Deudores Varios	(35.929)	(30.194)	(38.879)
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>2.624.777</b>	<b>3.208.931</b>	<b>3.038.093</b>

Los deudores por ventas están constituidos por: facturas por cobrar, deudores morosos y en cobro judicial, ingresos operacionales por facturar, deudores ventas de terrenos Arica, neto de deterioro de activos.

Los documentos por cobrar están constituidos por: documentos bancarios en cartera en pesos chilenos, moneda extranjera y U.F., cheques protestados y en cobro judicial, pagarés cobro judicial abogados, cuotas de pagarés morosos, pagarés por derechos de asignación, reconocimientos de deudas, menos: intereses pagarés corto plazo, intereses por renegociaciones, intereses pagarés corto plazo Arica, netos de deterioro de activos.

Los deudores varios están constituidos por: cuentas por cobrar de bienes raíces, sala cuna centro comercial y otras cuentas por cobrar. También se incluyen en este rubro: deudores clientes no operacionales, anticipo de remuneraciones, deudas y préstamos al personal, fondo a rendir, subsidios CCAF e ISAPRE, deudas ex-funcionarios, cuentas por cobrar compañías de seguros, menos intereses por préstamos al personal, netos de deterioro de activos.

Al 31 de diciembre de 2012, el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar por ventas es el siguiente:

<b>AÑO</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; 30 días</b>	<b>30-60 días</b>	<b>61-90 días</b>	<b>91-120 días</b>	<b>&gt; 120 días</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
2012	2.624.777	2.576.810	12.205	2.638	635	32.489
2011	3.208.931	3.137.302	2.593	915	-	68.121

# Notas a los Estados Financieros

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

<b>MOVIMIENTO DE LA PROVISIÓN DEUDORES INCOBRABLES</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	(99.573)	(170.670)
Incrementos	(13.599)	(8.376)
Castigos	47.190	59.158
Recuperación	6.136	20.315
<b>SALDO FINAL</b>	<b>(59.846)</b>	<b>(99.573)</b>

## 7.- Otros activos no financieros corrientes

Los otros activos no financieros corrientes están compuestos de la siguiente manera:

<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>01-01-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos anticipados costo de concesión	471.914	414.433	414.048
Otros pagos anticipados	420.606	353.615	366.669
Otros activos	39.435	33.290	24.087
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>931.955</b>	<b>801.338</b>	<b>804.804</b>

1. Pagos anticipados costo de concesión corresponde al 15% que nace de los ingresos por derechos de asignación contabilizados como ingresos diferidos.
2. Otros pagos anticipados corresponden a la porción corriente a las fechas señaladas y su total está compuesto por las siguientes partidas: prima de seguros vigente, bono de término de negociación colectiva, materiales para uso y consumo, y otros.
3. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación.

El movimiento al 31 de diciembre de 2012 de los pagos anticipados costo de concesión, se presenta a continuación:

<b>PAGOS ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN</b>	<b>Corrientes</b>	<b>No Corrientes</b>	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial al 01-01-2012	414.433	3.878.337	4.292.770
Gastos generados al 31-12-2012	68.435	197.322	265.757
Reconocimiento apertura	(218.094)	-	(218.094)
Reconocimiento a gastos 2009	(72.772)	-	(72.772)
Reconocimiento a gastos 2010	(54.584)	-	(54.584)
Reconocimiento a gastos 2011	(93.724)	-	(93.724)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	428.220	(428.220)	-
<b>TOTAL</b>	<b>471.914</b>	<b>3.647.439</b>	<b>4.119.353</b>

## 8.- Otros activos financieros no corrientes

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, el detalle de los otros activos financieros no corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Documentos por cobrar	26.330	46.034	43.656
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>26.330</b>	<b>46.034</b>	<b>43.656</b>

Los documentos por cobrar clasificados en este rubro corresponden a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar documentas en pagarés con vencimiento mayor a 1 año.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el análisis de antigüedad de los documentos por cobrar es el siguiente:

AÑO	Total M\$	Vigente M\$	< 30 días M\$	30-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	> 120 días M\$
31-12-2012	26.330	26.330	-	-	-	-	-
31-12-2011	46.034	46.034	-	-	-	-	-
01-01-2011	43.656	43.656	-	-	-	-	-

## 9.- Otros activos no financieros no corrientes

Los otros activos no financieros no corrientes están compuestos de la siguiente forma:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Pagos anticipados	3.647.438	3.878.337	3.279.138
Otros activos	-	97.345	194.343
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>3.647.438</b>	<b>3.975.682</b>	<b>3.473.481</b>

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no corrientes se detallan en Nota 5.

Los pagos anticipados corresponden a la porción no corriente al 31 de diciembre de 2012 se detalla en la Nota 6.

Otros activos están compuestos por garantías entregadas a terceros y bono de término negociación colectiva.

# Notas a los Estados Financieros

## 10.- Activos intangibles

A continuación se presenta el movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011

<b>COSTO</b>	<b>Software Computacionales M\$</b>	<b>Marcas Comerciales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 01-01-2011	2.187.450	148.151	2.335.601
Adiciones	52.911	226	53.137
Retiros	-	(394)	(394)
Saldo al 31-12-2011	2.240.361	147.983	2.388.344
Saldo al 01-01-2012	2.240.361	147.983	2.388.344
Adiciones	73.226	4.900	78.127
Retiros	-	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2012</b>	<b>2.313.587</b>	<b>152.883</b>	<b>2.466.471</b>

<b>AMORTIZACIÓN</b>	<b>Software Computacionales M\$</b>	<b>Marcas Comerciales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 01-01-2011	1.950.393	113.959	2.064.352
Amortización del ejercicio	114.498	5.462	119.960
Saldo al 31-12-2011	2.064.891	119.421	2.184.312
Saldo al 01-01-2012	2.064.891	119.421	2.184.312
Amortización del período	134.591	7.733	142.324
<b>SALDO AL 31-12-2012</b>	<b>2.199.482</b>	<b>127.154</b>	<b>2.326.636</b>

<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>Software Computacionales M\$</b>	<b>Marcas Comerciales M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Al 01-01-2011	237.057	34.192	271.249
Al 31-12-2011	175.470	28.562	204.032
Al 01-01-2012	175.470	28.562	204.032
Al 31-12-2012	114.105	25.730	139.835

No existe pérdida por deterioro de intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

## 11.- Propiedad, planta y equipos

Los saldos del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son los siguientes.

<b>COSTOS</b>	<b>Obras de arte</b> M\$	<b>Obras en ejecución</b> M\$	<b>Terrenos</b> M\$	<b>Edificios y construcciones</b> M\$	<b>Plantas y equipos</b> M\$	<b>Instalaciones</b> M\$	<b>Vehículos</b> M\$	<b>Total</b> M\$
Saldo al 01-01-2011	6.730	909.566	382.821	10.206.058	2.526.300	11.767.426	223.686	26.022.587
Adiciones	-	956.992	-	29.127	368.312	613.796	56.676	2.024.903
Retiros	-	(792.677)	(3.818)	(15.465)	(97.858)	(3.411)	(4.880)	(918.109)
Saldo al 31-12-2011	6.730	1.073.881	379.003	10.219.720	2.796.754	12.377.811	275.482	27.129.381
Saldo al 01-01-2012	6.730	1.073.881	379.003	10.219.720	2.796.754	12.377.811	275.482	27.129.381
Adiciones	-	1.260.724	-	-	1.000.349	751.315	15.371	3.027.759
Retiros	-	(1.670.663)	(9.684)	-	(80.917)	-	-	(1.761.264)
<b>SALDO AL 31-12-2012</b>	<b>6.730</b>	<b>663.942</b>	<b>369.319</b>	<b>10.219.720</b>	<b>3.716.186</b>	<b>13.129.126</b>	<b>290.853</b>	<b>28.395.876</b>

<b>DEPRECIACIÓN</b>	<b>Obras de arte</b> M\$	<b>Obras en ejecución</b> M\$	<b>Terrenos</b> M\$	<b>Edificio y construcciones</b> M\$	<b>Plantas y equipos</b> M\$	<b>Instalaciones</b> M\$	<b>Vehículos</b> M\$	<b>Total</b> M\$
Saldo al 01-01-2011	-	-	-	4.273.310	1.926.443	9.288.338	171.120	15.659.211
Depreciación del ejercicio	-	-	-	215.686	231.664	291.145	23.069	761.564
Retiros	-	-	-	(15.465)	(94.902)	(1.399)	(4.880)	(116.646)
Saldo al 31-12-2011	-	-	-	4.473.531	2.063.205	9.578.084	189.309	16.304.129
Saldo al 01-01-2012	-	-	-	4.473.531	2.063.205	9.578.084	189.309	16.304.129
Depreciación del período	-	-	-	217.712	349.405	488.128	18.675	1.073.921
Retiros	-	-	-	-	60.710	-	-	60.710
<b>SALDO AL 31-12-2012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.691.243</b>	<b>2.351.900</b>	<b>10.066.212</b>	<b>207.984</b>	<b>17.317.340</b>

<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>Obras de arte</b> M\$	<b>Obras en ejecución</b> M\$	<b>Terrenos</b> M\$	<b>Edificio y construcciones</b> M\$	<b>Plantas y equipos</b> M\$	<b>Instalaciones</b> M\$	<b>Vehículos</b> M\$	<b>Total</b> M\$
Al 01-01-2011	6.730	909.566	382.821	5.932.748	599.857	2.479.088	52.566	10.363.376
Al 31-12-2011	6.730	1.073.881	379.003	5.746.189	733.549	2.799.727	86.173	10.825.252
Al 01-01-2012	6.730	1.073.881	379.003	5.746.189	733.549	2.799.727	86.173	10.825.252
Al 31-12-2012	6.730	663.942	369.319	5.528.477	1.364.285	3.062.914	82.869	11.078.536

Estos activos corresponden fundamentalmente a edificaciones e Instalaciones destinadas al uso de oficinas para la administración.

# Notas a los Estados Financieros

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro (Nota 3.11). No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

No se han producido compensaciones de terceros, ni se han afectado partidas de activo fijo por deterioro, pérdidas o desuso. No existen partidas de activo fijo que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

No existen activos fijos retirados de uso y que correspondan clasificarse como mantenidos para la venta.

## 12.- Propiedades de inversión

La Sociedad ha determinado el valor justo de algunos ítems de sus Propiedades de Inversión como parte del proceso de adopción de las NIIF. Este ejercicio requirió la valorización de estos activos considerando las condiciones de mercado en la fecha de transición (1 de enero de 2009). Este valor fue adoptado por la Sociedad como costo atribuido a esa fecha.

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión usado en la transición refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se estimó es posible obtener de arrendamientos en las condiciones a esa fecha, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del valor que se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado.

Los ítems revalorizados (a la fecha de transición 1 de enero de 2009) dentro de Propiedades de Inversión, son los terrenos de categoría N° 1 del Recinto Amurallado I, fundamentalmente basado en la diferencia existente entre el valor libro y el valor razonable de los mismos. Esta revalorización generó un mayor valor de M\$ 22.121.191. Este valor razonable al 01 de enero de 2009 se ha considerado como costo atribuido a dicha fecha.

El resto de las propiedades de inversión, no fueron retasadas y se encuentran valorizadas a costo atribuido a la fecha de aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, siendo los montos los siguientes:

CONCEPTOS	01-01-2009 M\$
Terrenos	7.576.851
Edificios y Construcciones	13.515.034
Instalaciones	3.653.253
<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>24.745.138</b>

Las adiciones al 31 de diciembre de 2012 se registran a costo histórico.

No existe pérdida por deterioro de propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de estado de situación financiera, y ajustados si corresponde como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

El valor justo de las propiedades de inversión de acuerdo al método de flujos futuros de ingresos corresponde a M\$ 113.779

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente:

<b>INGRESOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
<b>Centro Comercial</b>	<b>7.624.834</b>	<b>7.172.572</b>
Ingresos por arriendo	7.624.834	7.172.572
<b>Gestión Inmobiliaria</b>	<b>7.632.097</b>	<b>7.161.109</b>
Ingresos por arriendo galpones	3.649.611	3.319.989
Ingresos por arriendo barrio industrial	3.982.486	3.841.120
<b>Centro Logístico</b>	<b>2.002.383</b>	<b>1.778.104</b>
Ingresos por almacenamiento	2.002.383	1.778.104
<b>Parque Chacalluta</b>	<b>419.331</b>	<b>189.942</b>
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	419.331	189.942
<b>TOTALES</b>	<b>17.678.645</b>	<b>16.301.727</b>

Asimismo, los gastos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio 2012 y 2011 son los siguientes:

<b>ÁREAS DE NEGOCIOS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Centro Comercial	(3.456.900)	(3.211.237)
Gestión Inmobiliaria	(4.636.987)	(3.956.996)
Centro Logístico	(1.343.831)	(1.215.195)
Parque Chacalluta	(247.246)	(232.505)
<b>TOTAL</b>	<b>(9.684.964)</b>	<b>(8.615.933)</b>

La Sociedad no tiene restricciones para la enajenación de propiedades de inversión. No obstante, no está dentro de sus políticas el hacerlo.

# Notas a los Estados Financieros

El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

<b>COSTOS</b>	<b>Obras en ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificio y construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 01-01-2011	2.265.974	29.698.041	21.253.699	7.341.747	60.559.461
Adiciones	2.417.424	-	192.233	29.889	2.639.546
Retiros	(222.123)	-	-	-	(222.123)
Saldo al 31-12-2011	4.461.275	29.698.041	21.445.932	7.371.636	62.976.884
Saldo al 01-01-2012	4.461.275	29.698.041	21.445.932	7.371.636	62.976.884
Adiciones	3.445.844	-	143.080	2.182.913	5.771.838
Retiros	(2.335.408)	-	(139.924)	-	(2.475.332)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>5.571.711</b>	<b>29.698.041</b>	<b>21.449.088</b>	<b>9.554.549</b>	<b>66.273.389</b>

<b>DEPRECIACIÓN</b>	<b>Obras en ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificio y construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo al 01-01-2011	-	-	7.656.513	3.631.111	11.287.624
Depreciación del ejercicio	-	-	668.000	533.956	1.201.956
Retiros	-	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2011	-	-	8.324.513	4.165.067	12.489.580
Saldo al 01-01-2012	-	-	8.324.513	4.165.067	12.489.580
Depreciación del período	-	-	646.944	573.783	1.220.727
Retiros	-	-	(64.132)	-	(64.132)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.907.325</b>	<b>4.738.850</b>	<b>13.646.175</b>

<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>Obras en ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificio y construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Al 01-01-2011	2.265.974	29.698.041	13.597.186	3.710.636	49.271.837
Al 31-12-2011	4.461.275	29.698.041	13.121.419	3.206.569	50.487.304
Al 01-01-2012	4.461.275	29.698.041	13.121.419	3.206.569	50.487.304
Al 31-12-2012	5.571.711	29.698.041	12.541.763	4.815.699	52.627.214

### 13.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes es la siguiente:

<b>CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$	<b>01-01-2011</b> M\$
Cuentas por pagar	2.184.465	1.138.291	1.323.722
Acreedores varios	85.213	69.669	43.587
Costo concesión zona franca	3.440.538	3.973.741	3.773.178
Vacaciones del personal	215.651	217.609	229.585
Otras cuentas por pagar	221.615	195.686	288.042
Garantías recibidas	487.790	164.408	137.047
<b>TOTAL CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>6.635.272</b>	<b>5.759.404</b>	<b>5.795.161</b>

### 14.- Provisiones por beneficios a los empleados

Las provisiones por beneficio a los empleados se encuentran registradas de la siguiente forma:

<b>BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>Corriente</b> <b>31-12-2011</b> M\$	<b>01-01-2011</b> M\$
Incentivos al personal	215.142	250.000	137.000
Indemnización años de servicio	-	90.247	
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS</b>	<b>215.142</b>	<b>340.247</b>	<b>137.000</b>

<b>BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>No Corriente</b> <b>31-12-2011</b> M\$	<b>01-01-2011</b> M\$
Obligación indemnización años de servicio	660.980	555.421	741.516
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS</b>	<b>660.980</b>	<b>555.421</b>	<b>741.516</b>

La obligación por indemnización años de servicio está calculada a su valor actuarial.

Las principales variables utilizadas en la valorización de las obligaciones son:

<b>VARIABLES</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Tabla de mortalidad	RV-2009	RV-2009
Tasa de interés anual	2,74%	2,74%
Tasa de rotación retiro voluntario	0,50 % ANUAL	0,50 % ANUAL
Tasa de rotación necesidades empresa	1,50 % ANUAL	1,50 % ANUAL
Incremento salarial	2 % ANUAL	2 % ANUAL
Edad jubilación:		
Hombres	65	65
Mujeres	60	60

# Notas a los Estados Financieros

## 15.- Otros pasivos no financieros corrientes

Los otros pasivos no financieros corrientes se componen de: dividendos por pagar, ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación e ingresos anticipados Edelnor por concepto de arriendo.

La composición de otros pasivos corrientes es la siguiente:

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2012 M\$	Reformulados	
		31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Dividendos	2.649.746	2.784.573	2.449.949
Ingresos diferidos	3.146.091	2.762.884	2.760.319
Ingresos anticipados Edelnor	14.254	14.254	14.255
<b>TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>5.810.091</b>	<b>5.561.711</b>	<b>5.224.523</b>

## 16.- Otras cuentas por pagar

Otras cuentas por pagar se presentan en el siguiente cuadro:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Garantías recibidas	2.348.651	1.998.855	1.708.797
Otras cuentas por pagar	92.953	80.184	
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>2.441.604</b>	<b>2.079.039</b>	<b>1.708.797</b>

## 17.- Otros pasivos no financieros no corrientes

Los otros pasivos financieros no corrientes se componen de: ingresos anticipados Edelnor y los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación, ambas partidas en su porción largo plazo.

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	01-01-2011 M\$
Ingresos anticipados Edelnor	109.549	124.579	139.117
Ingresos diferidos	26.546.300	28.458.554	24.878.514
<b>TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIERO NO CORRIENTES</b>	<b>26.655.849</b>	<b>28.583.133</b>	<b>25.017.631</b>

A continuación se detalla el movimiento de los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación durante el 2012.

<b>INGRESOS DIFERIDOS</b>	<b>Corrientes M\$</b>	<b>No Corrientes M\$</b>	<b>Totales M\$</b>
Saldo inicial al 01-01-2012	2.762.884	28.458.554	31.221.438
Más: Ingresos generados enero a diciembre 2012	456.232	942.547	1.398.779
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(1.453.960)	-	(1.453.960)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(485.147)	-	(485.147)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(363.893)	-	(363.893)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(624.827)	-	(624.827)
Traspaso ingresos de no corrientes a corrientes	2.854.801	(2.854.801)	-
<b>TOTALES</b>	<b>3.146.091</b>	<b>26.546.300</b>	<b>29.692.390</b>

## 18.- Capital y reservas

<b>SERIE</b>	<b>Nº Acciones Suscritas</b>	<b>Nº Acciones Pagadas</b>	<b>Nº Acciones con Derecho a Voto</b>	<b>Capital Suscrito M\$</b>	<b>Capital Pagado M\$</b>
Única	220.569.255	220.569.255	220.569.255	9.901.735	9.901.735

La Sociedad mantiene en circulación una serie única de acciones, sin valor nominal, las que se encuentran totalmente pagadas. Este número de acciones corresponde al capital autorizado de la Sociedad.

Entre el 01 de enero de 2012 y 31 de diciembre de 2012 no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

No existen acciones propias en cartera.

No existen reservas ni compromisos de emisión de acciones para cubrir contratos de opciones y venta.

### 18.1.- Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad.

El patrimonio incluye capital emitido, otras reservas y ganancias (pérdidas) acumuladas.

La política de administración de capital tiene por objetivo asegurar el mantenimiento de indicadores de capital sólidos de forma de soportar el negocio, apoyo a sus operaciones y maximizar el valor a los accionistas.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes a la misma, a la luz de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podría ajustar el pago de dividendos a los accionistas, el capital de retorno a los accionistas o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

# Notas a los Estados Financieros

## 18.2.- Emisión de acciones comunes

La Sociedad cuenta con una emisión única de acciones, todas con derecho a voto. El principal controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción, CORFO (persona jurídica perteneciente al Estado de Chile), la que es propietaria del 71,2767% del capital accionario.

A ello se suma la participación directa que tiene el Estado de Chile a través de la Tesorería General de la República, la que asciende a un 1,3975% del capital social, lo cual le otorga al Estado de Chile, como controlador, tanto directo como indirecto de la Sociedad, una participación total de un 72,6742% del capital social de la Compañía.

## 18.3.- Emisión de acciones preferenciales

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha emitido acciones preferenciales.

## 18.4.- Acuerdos

En vigésima segunda junta general ordinaria de accionistas, celebrada el 27 de abril de 2012, se aprobó la distribución del 100% de las utilidades del ejercicio 2011 esto es la suma de \$ 9.281.909.921, que fue pagada en dos cuotas, mediante dividendos definitivos N° 45 y N° 46, correspondiente a las acciones de serie única, en las siguientes fechas:

- Dividendo definitivo N° 45 por un total de \$ 4.640.954.961 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagados el día 27 de mayo de 2012.
- Dividendo definitivo N° 46 por un total de \$ 4.640.954.960 a razón de \$ 21,0408 pesos por acción, pagados el día 30 de noviembre de 2012.

## 18.5.- Patrimonio

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

<b>PATRIMONIO</b>	<b>31-12-2012</b> <b>M\$</b>	<b>Reformulado</b> <b>31-12-2011</b> <b>M\$</b>
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	233.102	233.102
Resultados retenidos	18.443.080	17.662.290
Saldo acreedor ajustes IFRS	5.349.266	6.452.685
Distribución utilidad por Adopción	-	(1.103.419)
Resultados del ejercicio	8.832.488	9.281.910
Dividendos	(9.147.083)	(8.501.120)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>33.612.588</b>	<b>33.927.183</b>

El saldo acreedor ajustes IFRS proviene de las retasaciones de los terrenos del Recinto Amurallado I detallado en nota N°11, los cuales serán distribuidos de acuerdo a los ingresos percibidos y realizados en cada ejercicio en un 100%.

El origen de Otras reservas varias corresponde a la corrección monetaria del capital al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo a lo estipulado en el Oficio Circular N° 456, emitido por la Superintendencia de valores y Seguros.

## Política de Dividendos

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, se acordó distribuir como dividendo entre sus accionistas, el 100% de las utilidades que se generen durante el año 2012, condicionada a las utilidades que realmente se obtengan, los resultados de las proyecciones que periódicamente efectúa la Sociedad y la necesidad de aportar recursos propios al financiamiento de proyectos de inversión, entre otras. No obstante a ello, la sociedad al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 reformulados, ha provisionado como Dividendos por pagar sólo el 30% del resultado de cada ejercicio, según lo establece las Normas Internacionales de Información Financiera.

MOVIMIENTOS PATRIMONIALES	Capital emitido M\$	Otras reservas varias M\$	Resultados retenidos M\$	Patrimonio Neto M\$
Saldo inicial periodo actual 01-01-2012	9.901.735	233.102	23.792.346	33.927.183
Resultado de ingreso y gastos integrales	-	-	8.832.488	8.832.488
Otros incrementos (decrementos) en patrimonio	-	-	-	-
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(9.147.083)	(9.147.083)
<b>SALDO FINAL 31-12-2012</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>23.477.751</b>	<b>33.612.588</b>
Saldo inicial periodo actual 01-01-2011	9.901.735	233.102	24.114.975	34.249.812
Resultado de ingreso y gastos integrales	-	-	9.281.910	9.281.910
Otros incrementos (decrementos) en patrimonio	-	-	(1.103.419)	(1.103.419)
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(8.501.120)	(8.501.120)
<b>SALDO FINAL 31-12-2011 (REFORMULADO)</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>23.792.346</b>	<b>33.927.183</b>

## 19.- Información por segmentos

La Compañía tiene cuatro segmentos sobre los que se debe informar, descritos a continuación, que corresponden a las unidades de negocio estratégicas de la Sociedad. Las unidades de negocio estratégicas ofrecen distintos productos o servicios, y son administradas por separado porque requieren distinta gestión y estrategias de promoción. Para cada una de las unidades de negocios estratégicas, el gerente general revisa el informe de gestión mensualmente. El siguiente resumen describe las operaciones de cada uno de los segmentos sobre los que se debe informar:

- **Centro Comercial:** Es el área de negocios más visible de la Sociedad y se le considera un icono de la ciudad de Iquique y del Norte de Chile, siendo este el factor más importante para ser considerado un segmento operativo. Es una visita obligada de turistas, viajeros y de los habitantes de la región. Cuenta con más de 420 tiendas, las que ofrecen a sus visitantes diversos productos y servicios. El mayor atractivo del Centro Comercial ZOFRI es que sus ventas están exentas de aranceles e impuesto al valor agregado (IVA).
- **Gestión Inmobiliaria:** Esta área de negocios está orientada al arriendo de terrenos destinados a la construcción de galpones y showroom, tanto en el área del Centro de Negocios de Ventas al por Mayor (Recinto Amurallado) como en el Centro de Negocios Industrial (Barrio Industrial) y actualmente en la comuna de Alto Hospicio. El factor más importante para ser considerado como un segmento operativo es la orientación que tiene el servicio de arriendo y ventas al por mayor.
- **Centro Logístico:** Es un centro de almacenaje y administración de inventarios moderno y avanzado. El factor para ser considerado como segmento operativo radica en que cuenta con servicios que disminuyen sustancialmente el costo de entrada al sistema de zona franca, permitiendo además la incorporación de usuarios remotos. Permite a su vez a las empresas que allí operan delegar toda su operación logística, reduciendo y variando sus costos de comercio internacional.

# Notas a los Estados Financieros

Cuenta con bodegas de almacenaje en un espacio de 16 mil metros cuadrados, con cerca de 35.000 metros cúbicos disponibles y ofrece administración de operaciones logísticas a las mercancías de sus clientes, desde su llegada al puerto hasta su despacho al destino final, en cualquier punto del mundo.

- **Parque Chacalluta:** El Parque Industrial Chacalluta se encuentra ubicado en la ciudad de Arica, capital de la Región de Arica - Parinacota de Chile. Es un centro internacional de industrias y negocios con una privilegiada ubicación en el norte de Chile y con las ventajas que brinda el régimen de franquicias impositivas al que acceden los operadores. Se extiende en una superficie de 123 hectáreas, que se encuentran a 16 km. de la ciudad de Arica, a 700 metros del Aeropuerto Internacional Chacalluta de Arica y a 9 km. de la frontera con Perú. Zofri S.A. ofrece en venta y arriendo sitios urbanizados y no urbanizados que van desde los 500 hasta los 10.000 m<sup>2</sup>, con el valor agregado de disponer de una moderna infraestructura y servicios de alto nivel para el desarrollo de actividades industriales. El factor para ser considerado un segmento operativo es su condición geográfica.

El rendimiento de cada segmento se mide sobre la base de la utilidad por área de negocios según el informe de gestión mensual revisado por la administración de la Sociedad.

A continuación se presenta los resultados por cada área de negocios o segmentos descritos anteriormente al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

## AÑO 2012

CONCEPTOS	Centro Comercial	Gestión Inmobiliaria	Centro Logístico	Parque Chacalluta	TOTALES
	2012 M\$	2012 M\$	2012 M\$	2012 M\$	2012 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	9.545.074	11.681.108	2.501.722	602.633	24.330.537
Ingresos ordinarios atribuidos al total de países extranjeros	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>9.545.074</b>	<b>11.681.108</b>	<b>2.501.722</b>	<b>602.633</b>	<b>24.330.537</b>
Costo de ventas	(2.794.582)	(3.664.449)	(1.077.536)	(232.918)	(7.769.485)
Depreciación	(662.318)	(972.538)	(266.295)	(14.328)	(1.915.479)
<b>Total Costos de Explotación</b>	<b>(3.456.900)</b>	<b>(4.636.987)</b>	<b>(1.343.831)</b>	<b>(247.246)</b>	<b>(9.684.964)</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>6.088.174</b>	<b>7.044.121</b>	<b>1.157.891</b>	<b>355.387</b>	<b>14.645.573</b>
Depreciación y amortización	(180.437)	(228.382)	(82.396)	(30.247)	(521.462)
Gastos de administración y ventas	(2.011.268)	(2.546.056)	(918.440)	(337.148)	(5.812.912)
<b>Total Gastos de administración y ventas</b>	<b>(2.191.705)</b>	<b>(2.774.438)</b>	<b>(1.000.836)</b>	<b>(367.395)</b>	<b>(6.334.374)</b>
Ingresos financieros	159.515	201.930	72.842	26.740	461.027
Gastos financieros	(10.821)	(13.698)	(4.941)	(1.814)	(31.274)
Otros ingresos	24.110	142.608	51.442	18.883	237.043
Otros gastos	(50.348)	(63.728)	(22.991)	(8.440)	(145.507)
<b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b>	<b>4.018.925</b>	<b>4.536.795</b>	<b>253.407</b>	<b>23.361</b>	<b>8.832.488</b>
<b>Activos de los Segmentos</b>	<b>25.779.756</b>	<b>39.785.787</b>	<b>9.751.242</b>	<b>714.741</b>	<b>76.031.526</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>3.339.397</b>	<b>4.086.700</b>	<b>875.241</b>	<b>210.834</b>	<b>8.512.172</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>22.440.359</b>	<b>35.699.087</b>	<b>8.876.001</b>	<b>503.907</b>	<b>67.519.354</b>

## AÑO 2011

CONCEPTOS	Centro Comercial	Gestión Inmobiliaria	Centro Logístico	Parque Chacalluta	TOTALES
	2011	2011	2011	2011	2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	8.971.445	10.748.848	2.267.402	369.558	22.357.253
Ingresos ordinarios atribuidos al total de países extranjeros	-	-	-	-	-
<b>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>8.971.445</b>	<b>10.748.848</b>	<b>2.267.402</b>	<b>369.558</b>	<b>22.357.253</b>
Costo de ventas	(2.545.325)	(3.103.619)	(991.662)	(218.712)	(6.859.318)
Depreciación	(665.912)	(853.377)	(223.533)	(13.793)	(1.756.615)
<b>TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.211.237)</b>	<b>(3.956.996)</b>	<b>(1.215.195)</b>	<b>(232.505)</b>	<b>(8.615.933)</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>5.760.208</b>	<b>6.791.852</b>	<b>1.052.207</b>	<b>137.053</b>	<b>13.741.320</b>
Depreciación y amortización	(113.095)	(143.167)	(51.646)	(18.956)	(326.864)
Gastos de administración y ventas	(1.674.236)	(2.119.423)	(764.552)	(280.639)	(4.838.850)
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>(1.787.331)</b>	<b>(2.262.590)</b>	<b>(816.198)</b>	<b>(299.595)</b>	<b>(5.165.714)</b>
Ingresos financieros	239.560	303.261	109.397	40.156	692.374
Gastos financieros	(2.690)	(3.406)	(1.228)	(451)	(7.775)
Otros ingresos	106.278	134.538	48.533	17.815	307.164
Otros gastos	(98.768)	(125.032)	(45.102)	(16.557)	(285.459)
<b>RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES</b>	<b>4.217.257</b>	<b>4.838.623</b>	<b>347.609</b>	<b>(121.579)</b>	<b>9.281.910</b>
<b>Activos de los Segmentos</b>	<b>28.257.986</b>	<b>38.861.970</b>	<b>8.970.865</b>	<b>715.318</b>	<b>76.806.139</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>4.521.520</b>	<b>5.417.313</b>	<b>1.142.748</b>	<b>186.254</b>	<b>11.267.835</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>23.736.466</b>	<b>33.444.657</b>	<b>7.828.117</b>	<b>529.064</b>	<b>65.538.304</b>

Todos los ingresos de Zona Franca de Iquique S.A. provienen de clientes instalados en territorio a nacional, no hay registro en moneda extranjera ni cuentas por cobrar en esta misma moneda.

No existe concentración significativa de los deudores comerciales y los ingresos ordinarios. Ninguno de sus clientes, tanto en operaciones como en concentración de deudores comerciales alcanza individualmente el 10% del total.

## 20.- Ganancia básica por acción

El cálculo de la ganancia por acción al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se presenta en el siguiente cuadro:

UTILIDAD ATRIBUIBLE ACCIONISTAS ORDINARIOS		31-12-2012	31-12-2011
Ganancias atribuibles a los accionistas por la participación en el patrimonio	M\$	8.832.488	9.281.910
Resultado disponible para accionistas	M\$	8.832.488	9.281.910
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción	\$	40,04	42,08

# Notas a los Estados Financieros

## 21.- Ingresos ordinarios

La estructura de ingresos de la Sociedad está orientada a las áreas de negocios descritas, es decir: Ingresos Centro Comercial, Ingresos Gestión Inmobiliaria, Ingresos Centro Logístico e Ingresos Parque Chacalluta.

- Los ingresos Centro Comercial: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo y derechos de asignación de los locales comerciales.
- Los ingresos Gestión Inmobiliaria: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo (Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Alto Hospicio) y derechos de asignación de terrenos ubicados en Barrio Industrial y Recinto Amurallado.
- Los ingresos Centro Logístico: corresponden a ingresos por concepto de tarifas de almacenamiento, control y distribución de mercaderías.
- Los ingresos Parque Chacalluta: corresponden a ingresos provenientes de la venta de terrenos de Zona Franca S.A. en Arica y servicios.

El siguiente cuadro nos muestra los Ingresos por áreas de negocio al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

INGRESOS POR ÁREA DE NEGOCIOS	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
<b>Centro Comercial</b>	<b>9.545.074</b>	<b>8.971.445</b>
Ingresos por arriendo	7.624.834	7.172.572
Ingresos por derechos de asignación	826.752	727.373
Servicios y otros ingresos	1.093.488	1.071.500
<b>Gestión Inmobiliaria</b>	<b>11.681.109</b>	<b>10.748.848</b>
Ingresos por arriendo galpones	3.649.611	3.319.989
Ingresos por arriendo barrio industrial	3.982.486	3.841.120
Ingresos por derechos de asignación	2.664.770	2.230.877
Servicios y otros ingresos	1.384.242	1.356.862
<b>Centro Logístico</b>	<b>2.501.722</b>	<b>2.267.402</b>
Ingresos por almacenamiento	2.002.383	1.778.104
Servicios y otros ingresos	499.339	489.298
<b>Parque Chacalluta</b>	<b>602.632</b>	<b>369.558</b>
Uso y venta de Venta de terrenos	419.331	189.942
Servicios y otros ingresos	183.301	179.616
<b>TOTAL</b>	<b>24.330.537</b>	<b>22.357.253</b>

## 22.- Costos de ventas

Los costos de explotación distribuidos por áreas de negocios correspondientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron los siguientes:

ÁREAS DE NEGOCIOS	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Centro Comercial	(3.456.900)	(3.211.237)
Gestión Inmobiliaria	(4.636.987)	(3.956.996)
Centro Logístico	(1.343.831)	(1.215.195)
Parque Chacalluta	(247.246)	(232.505)
<b>TOTAL</b>	<b>(9.684.964)</b>	<b>(8.615.933)</b>

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

COSTO DE VENTAS	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Costo de concesión	(3.615.615)	(3.374.158)
Depreciación	(1.915.478)	(1.756.615)
Gastos empresas de servicios	(1.159.401)	(965.472)
Gastos generales	(953.733)	(679.062)
Remuneraciones	(669.768)	(564.946)
Otros costos de ventas	(348.344)	(304.373)
Mantenimiento y reparaciones	(508.203)	(430.151)
Publicidad y difusión	(278.938)	(258.591)
Consumos básicos	(235.484)	(282.565)
<b>TOTAL</b>	<b>(9.684.964)</b>	<b>(8.615.933)</b>

## 23.- Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas distribuidos por área de negocios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron los siguientes:

ÁREAS DE NEGOCIOS	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Centro Comercial	(2.191.694)	(1.787.331)
Gestión Inmobiliaria	(2.774.455)	(2.262.590)
Centro Logístico	(1.000.831)	(816.198)
Parque Chacalluta	(367.394)	(299.595)
<b>TOTAL</b>	<b>(6.334.374)</b>	<b>(5.165.714)</b>

# Notas a los Estados Financieros

El siguiente cuadro muestra la composición de los gastos de administración y ventas.

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Remuneraciones	(3.273.244)	(2.959.385)
Gastos generales	(1.226.309)	(948.557)
Depreciación	(521.493)	(326.865)
Gastos empresa de servicios	(240.068)	(186.968)
Gastos computacionales	(222.408)	(225.292)
Desahucios e indemnizaciones	(198.772)	(185.863)
Publicidad corporativa	(185.811)	(158.963)
Consumos básicos	(184.630)	(157.006)
Bienes y servicios de consumo	(122.293)	(113.948)
Mantenimientos y reparaciones	(120.139)	(112.053)
Ajuste IAS	(28.199)	196.036
Provisión deudores incobrables	(11.008)	13.150
<b>TOTAL</b>	<b>(6.334.374)</b>	<b>(5.165.714)</b>

## 24.- Otros gastos

Otros gastos se componen de lo siguiente:

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Pérdida en baja de Activo Fijo	(91.508)	(42.837)
<b>TOTALES</b>	<b>(91.508)</b>	<b>(42.837)</b>

La pérdida en activos fijo son producto de nuevos proyectos de expansión, los cuales requieren mejoras o contemplan disponibilidad de sitios ya utilizados por la administración. Al 31 de diciembre de 2012 corresponde a la baja de las escaleras mecánicas y pasarelas que se emplazaban en donde actualmente se construye la etapa VII del Centro Comercial Zofri.

Durante el año 2011, la pérdida por activo fijo corresponde a la baja de las casas de cambio ubicadas en la puerta N°4 del Centro Comercial.

## 25.- Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por:

<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses administración de cartera	403.013	131.919
Intereses depósitos a plazo	-	106.231
Intereses pagarés y otros documentos	32.697	57.451
Intereses fondos mutuos	25.317	10.204
Diferencia valor presente documentos por cobrar	1.835	-
Ajuste Valor Presente Garantías	211.044	386.569
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>673.906</b>	<b>692.374</b>

## 26.- Gastos financieros

Los gastos financieros están compuestos por:

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Comisiones Bancarias	(4.387)	(1.038)
Diferencia valor presente documentos por cobrar	-	(6.737)
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(4.387)</b>	<b>(7.775)</b>

## 27.- Otras ganancias

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

<b>OTRAS GANANCIAS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros ingresos fuera de explotación	43.291	274.743
Resultado en venta de activo	523	1.200
Recargo por retardo pago facturas	44.017	31.221
<b>TOTAL OTRAS GANANCIAS</b>	<b>87.831</b>	<b>307.164</b>

Las otras ganancias se componen por: otros ingresos fuera de explotación generados por intereses préstamos a trabajadores y multas por retardo de trabajos contratados, recargo por el retraso en los pagos de facturas y ajuste en el valor descontado de las garantías.

# Notas a los Estados Financieros

## 28.- Resultado por unidad de reajuste

El efecto del resultado por unidades de reajuste a U.F. por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se compone principalmente de las siguientes cuentas:

<b>RESULTADO UNIDAD DE REAJUSTE</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Garantías recibidas	(192.740)	(326.544)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	47.224	85.320
<b>TOTAL RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE</b>	<b>(145.516)</b>	<b>(241.224)</b>

El resultado por unidades de reajuste que afecta a las garantías recibidas, a los documentos comerciales y otras cuentas por cobrar, es producto de la diferencia entre el valor nominal y el valor corregido monetariamente al 31 de diciembre respectivo.

## 29.- Depreciación y amortización

El detalle de la depreciación del ejercicio de propiedad, planta y equipos; propiedades de inversión y la amortización de los intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Depreciación	(2.294.647)	(1.963.620)
Amortización	(142.324)	(119.960)
<b>TOTALES</b>	<b>(2.436.971)</b>	<b>(2.083.580)</b>

## 30.- Gastos del personal

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Remuneraciones	(2.960.470)	(2.718.456)
Horas Extras	(86.980)	(49.044)
Bonos-Aguinaldos	(509.160)	(573.254)
Leyes sociales	(206.446)	(174.058)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(9.722)	(9.520)
<b>TOTAL</b>	<b>(3.772.778)</b>	<b>(3.524.332)</b>

La composición del personal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

ESTAMENTO	31-12-2012	31-12-2011
Gerentes y Ejecutivos principales	20	17
Jefaturas Profesionales y Encargados	47	50
Trabajadores en general	147	126
Plazos Fijos	43	26
<b>TOTAL</b>	<b>257</b>	<b>219</b>

### 31.- Riesgo financiero

Para la administración del riesgo financiero de la empresa, se ha creado un Comité de Riesgo el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa, supervisado por el Directorio.

La empresa ha desarrollado una cultura de riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

#### 31.1.- Riesgo de crédito

Riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas.

Los clientes de la empresa, en su gran mayoría, son clientes con prestigio e historial de pago que permite realizar una evaluación bastante adecuada de la incobrabilidad de las carteras. Además, los pagos por concepto de derechos de asignación, que son los de mayor cuantía, están debidamente documentados mediante pagarés y no exceden de 12 meses.

La revisión de la recuperación de los deudores comerciales y documentos por cobrar se efectúa al menos mensualmente, a través del análisis de antigüedad de las cuentas llevado a cabo por la administración. Asimismo, la administración cuenta con medidas adicionales que permiten agilizar la recuperación de los créditos.

La empresa administra su exposición al riesgo de crédito siguiendo instrucciones del Ministerio de Hacienda en su circular N° 1.507, la cual establece un marco conservador de inversiones financieras mediante instrumentos de instituciones con calificaciones de riesgo de crédito de al menos nivel 1+ y AA- para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente.

#### 31.2.- Riesgo de Liquidez

Corresponde al riesgo que la empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

ZOFRI S.A. mantiene una política de liquidez consistente con una adecuada gestión de los activos y pasivos, buscando el cumplimiento puntual de los compromisos de pago por parte de los clientes y optimización de los excedentes de caja diarios. La Compañía administra la liquidez para realizar una gestión que anticipa las obligaciones de pago y de compromisos de deuda para asegurar el cumplimiento de éstas en el momento de su vencimiento. Periódicamente, se realizan proyecciones de flujos internos, análisis de situación financiera y expectativas del mercado de deuda y de capitales para que, en caso de requerimientos de deuda, ZOFRI S.A. recurra a la contratación de créditos a plazos que se determinan de acuerdo con la capacidad de generación de flujos para cumplir con sus obligaciones.

# Notas a los Estados Financieros

Dada las características del negocio en que se desenvuelve la Sociedad, permanentemente recauda flujos de efectivo provenientes del arrendamiento de las propiedades de inversión y/o los derechos de asignación de los usuarios. Por otra parte, las obligaciones corrientes de la Sociedad son mínimas y no tiene obligaciones financieras suscritas. En Notas 12, 13, 14 y 15 se presentan detalladas las obligaciones corrientes y no corrientes. En este escenario, el riesgo de liquidez para Zona Franca de Iquique S.A. no se considera relevante y por ende no se considera necesaria la presentación de tabla de liquidez.

## 31.3.- Riesgo de Mercado

Corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no cuenta con competidores locales, por tanto el riesgo de mercado no es significativo para el análisis.

Por otro lado, la sociedad mantiene las partidas de cuentas por cobrar, beneficios a los empleados (IAS) y las garantías recibidas valorizadas a su valor razonable.

## 31.4.- Exposición al riesgo de moneda y tasa de interés

La Sociedad no realiza operaciones significativas en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

Respecto del valor de reajuste, la Sociedad recibe garantías de los clientes en Unidades de Fomento (UF) las cuales eventualmente son devueltas a tipo de cambio de la respectiva fecha de cambio, además, documenta en UF los pagarés por los derechos de asignación de sus usuarios.

### 31.4.1.- Análisis de sensibilidad

Debido a que los derechos de asignación, están denominados en Unidades de Fomento y considerando, que una gran parte del pasivo por las garantías recibidas en efectivo se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, la compañía mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación.

Por otro lado, producto de que las normas contables no contemplan la contabilización de este tipo de coberturas, en el siguiente cuadro se presenta el análisis de sensibilidad de un 3% de aumento y de disminución en el tipo de cambio utilizado.

El análisis de sensibilidad incluye el saldo del activo y pasivo corriente y no corriente en moneda diferente a la moneda funcional de la Sociedad. Un número positivo indica un aumento de los ingresos y/o otros resultados integrales. Un porcentaje de variación positivo implica un fortalecimiento del peso respecto a la moneda extranjera; un porcentaje de variación negativo implica un debilitamiento de los pesos respecto a la moneda extranjera.

PARTIDA (MONEDA)	Posición	Ingreso Neto (ganancia)/pérdida	
	M\$	(M\$)	
	Corto y Largo Plazo	Cambio (-3%)	Cambio (+3%)
Pagarés (UF)	153.817	(4.615)	4.615
Garantías (UF)	2.542.297	76.269	(76.269)
<b>Total</b>	<b>2.696.114</b>	<b>71.654</b>	<b>(71.654)</b>

## 32.- Partes relacionadas

Los Directores, Gerentes de área y demás personas que asumen la gestión de ZOFRI S.A., así como los Accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

Parte del directorio, ocupan cargos en otras entidades lo que resulta en que podrían tener alguna influencia sobre las políticas operativas de estas entidades, por lo cual, en cada caso, las transacciones han sido debidamente aprobadas por el Comité de Directores y ratificadas en el Directorio, sin participación del director relacionado. Ninguna de estas transacciones fue significativa. La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros.

La Sociedad no tiene para su directorio y personal clave, beneficios tales como los beneficios post-empleo, pagos basados en acciones y otros beneficios largo plazo.

Según lo establecido en junta de accionistas, las remuneraciones de los directores son 10 UTM para cada director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más 7 UTM por cada director a título de remuneración fija mensual; el presidente del Directorio percibe el doble y el vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones.

En el evento que se constituyan en la empresa Comités de Directorio, a cargo de asuntos específicos, el director que integre el respectivo comité percibirá una remuneración única y mensual, ascendente a 8,5 UTM por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas a que asista en el mes, y cualquiera sea el número de comités que integre. Los comités de directorio constituidos son: de directores, ejecutivo, tarifas y negocios.

Por consiguiente, la remuneración total mensual de los directores que además forman parte de un comité es de UTM 25,5. Además, en Junta ordinaria de accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directorio, el mínimo establecido en el artículo 50-Bis de la Ley de Sociedades anónimas, esto es, la remuneración prevista para los directores - que equivale a UTM 25,5 más un tercio de su monto. Esta remuneración es compatible con la fijada para el directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

# Notas a los Estados Financieros

## Compensaciones recibidas por el Directorio y personal clave

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, cuyas remuneraciones al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendieron a M\$ 140.078 y M\$ 140.909 respectivamente.

NOMBRE	Cargo	Asistencia a Comité de Directores		Asistencia a otros Comités		Asistencia Directorio		Viáticos	
		2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Luis Alberto Simián Díaz	A Director/ Presidente	-	-	4.042	3.905	16.166	13.054	1.398	-
Samuel Puentes Lacámara	A Vicepresidente	10.812	-	4.042	2.297	12.125	7.866	-	-
Felipe Pérez Walker	A Director	16.166	15.621	4.042	3.905	8.083	7.811	-	2.548
Miguel Bejide Catrileo	B Director	5.355	15.621	1.339	3.905	2.677	7.811	-	157
Ignacio Briones Rojas	A Director	16.166	15.621	4.042	3.905	8.083	7.811	-	-
Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	C Director	-	-	2.367	1.283	5.406	2.567	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	A Director	-	-	3.705	3.905	7.689	10.377	-	-
Juan Toledo Niño de Cepeda	C Director	-	-	2.367	-	5.406	-	-	-
Waldo Mora Longa	D Vicepresidente	-	-	-	1.283	-	4.499	-	157
Cristian Mardones	D Director	-	-	-	1.304	-	3.693	-	-

- A Directores reelegidos en sus funciones en abril de 2012
- B Directores que dejaron sus funciones en mayo de 2012
- C Directores elegidos en sus funciones en abril de 2012
- D Directores que dejaron sus funciones en 2011

Las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a diciembre 2012 y 2011 ascendieron a M\$ 916.501 y M\$ 794.495 además en 2012 se han pagado por desvinculaciones de ejecutivos M\$ 120.032

### 33.- Instrumentos financieros

Exposición al riesgo de crédito y pérdida por deterioró

A continuación se presentan las partidas con exposición máxima al riesgo de crédito y su correspondiente estimación de pérdida por deterioro a la fecha de cierre.

<b>CUENTAS POR COBRAR SUJETAS A RIESGO</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>Provisión Incobrables</b> 31-12-2011 M\$
Deudores por venta	1.110.709	(20.350)
Documentos por cobrar corrientes	378.494	(3.567)
Documentos por cobrar No corrientes	26.330	-
Deudores varios	1.224.688	(35.929)
<b>TOTAL</b>	<b>2.740.221</b>	<b>(59.846)</b>

El movimiento de las pérdidas por deterioro del valor de las cuentas por cobrar es el siguiente:

<b>PÉRDIDA POR DETERIORO</b>	<b>31-12-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Saldo Inicial	(21.716)	(8.566)
Incremento (disminución) de deterioro del período	10.725	(13.150)
<b>TOTAL</b>	<b>(10.991)</b>	<b>(21.716)</b>

### 34.- Arrendamiento operativo

#### En condición de arrendador

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión mantenidas como arrendamiento operativo.

De mantenerse las actuales condiciones de negocio, el pago mínimo futuro por concepto de arrendamiento para los próximos 3 años sería:

- MM\$ 21.205 para el año 2013
- MM\$ 21.551 para el año 2014
- MM\$ 21.908 para el año 2015

No obstante lo anterior, con fecha 22 de noviembre de 2012, Zofri S.A. informó a través de un hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros, la actualización tarifaria que rige en el uso de locales e instalaciones destinadas a las ventas al detalle del Centro Comercial como así también los derechos por renovación del Reciento Amurallado y Barrio Industrial.

El mencionado nuevo sistema tarifario, entrará en vigencia para todos aquellos contratos cuya renovación sea posterior al 1 de enero de 2013. Finalmente, cabe destacar que la ampliación de la Etapa VII del Centro Comercial, cuya construcción será finalizada durante el último trimestre del ejercicio 2013 aumentará la superficie arrendable en más de 3,500 metros cuadrados.

# Notas a los Estados Financieros

## En condición de arrendatario

La Sociedad contrata arrendamientos menores por un canon total mensual de 150 UF, entre uno y dos años renovables automáticamente.

## 35.- Diferencia de cambio

Dando cumplimiento a Oficio circular N° 595 de fecha 8 de abril de 2010, en su número 3, referente a información a revelar sobre efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, se presenta información correspondiente a diferencia de cambio registrada al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

DIFERENCIA DE CAMBIO	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Moneda extranjera US\$	963	(1.398)
<b>TOTAL</b>	<b>963</b>	<b>(1.398)</b>

## 36.- Contingencias y restricciones

La Sociedad mantiene diversos juicios y acciones legales por, o en contra de ella, derivados de la operación normal. En opinión de la administración y de sus asesores legales, se estima que un eventual resultado adverso no afectaría significativamente los estados financieros de la Sociedad.

### Restricciones

La porción de territorio de propiedad de ZOFRI S.A., entregada en concesión por el Estado de Chile, debe destinarse a los fines propios de la zona franca (Ley de Zonas Francas y cláusula octava del Contrato de Concesión).

## 37.- Medio ambiente

En opinión de la administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las operaciones que la Empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos y no se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

## 38.- Investigación y desarrollo

La sociedad no ha realizado actividades de esta naturaleza durante los ejercicios cubiertos por los presentes estados financieros.

## 39.- Hechos posteriores

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que signifiquen un impacto en los presentes estados financieros.

# Declaración de Responsabilidad

Los suscritos, en calidad de Directores y Gerente General de la Zona Franca de Iquique S.A. declaran bajo juramento que la información contenida en la presente Memoria Anual que corresponde al Ejercicio 2012, complementada y corregida en los términos solicitados en el Oficio Ord. N° 13.927 de fecha 2 de agosto de 2010 de la Superintendencia de Valores y Seguros, es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumen la responsabilidad correspondiente.



**Luis Alberto Simian Díaz**  
Presidente  
4.182.030-6

**Samuel Eduardo Puentes Lacámara**  
Vicepresidente  
4.773.945-4



**Ariel Pérez Acuña**  
Gerente General (I)  
11.860.755-4



**Felipe Pérez Walker**  
Director  
5.191.340-K



**Gonzalo De Urruticoechea Sartorius**  
Director  
8.701.443-6



**Ignacio Briones Rojas**  
Director  
12.232.813-9



**Giorgio Macchiavello Yuras**  
Director  
9.325.413-9



**Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda**  
Director  
5.307.335-2



**ZOFRI S.A.**<sup>®</sup>

## **Análisis Razonado de los Estados Financieros**

Por los ejercicios terminados al  
31 de Diciembre de 2012 y 2011

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

## Estados de Situación Financiera

(Miles de Pesos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.109.902	6.966.182
Otros activos financieros corrientes	845.538	291.384
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.624.777	3.208.931
Otros activos no financieros, corrientes	931.955	801.338
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8.512.172</b>	<b>11.267.835</b>
<b>Activos No Corrientes</b>		
Otros activos financieros, no corrientes	26.330	46.034
Otros activos no financieros, no corrientes	3.647.439	3.975.682
Activos intangibles distintos de la plusvalía	139.835	204.032
Propiedades, plantas y equipos	11.078.536	10.825.252
Propiedades de inversión	52.627.214	50.487.304
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>67.519.354</b>	<b>65.538.304</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>76.031.526</b>	<b>76.806.139</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.635.272	5.759.405
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	215.142	340.247
Otros pasivos no financieros, corrientes	5.810.091	5.561.711
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>12.660.505</b>	<b>11.661.363</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>		
Otras cuentas por pagar	2.441.604	2.079.039
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	660.980	555.421
Otros pasivos no financieros, no corrientes	26.655.849	28.583.133
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.758.433</b>	<b>31.217.593</b>
<b>Patrimonio Neto</b>		
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	233.102	233.102
Resultados retenidos	23.477.751	23.792.346
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>33.612.588</b>	<b>33.927.183</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>76.031.526</b>	<b>76.806.139</b>

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

## Estado de Resultado Comparativo

Diciembre de 2012 y 2011 (Miles de Pesos)

ACUMULADO A DICIEMBRE	Ene-Dic 2012	Ene-Dic 2011	Dif \$	Dif %
<b>Ingresos de explotación</b>				
Centro comercial	8.451.586	7.899.945	551.641	7,0
Gestión inmobiliaria	10.296.867	9.391.986	904.881	9,6
Centro logístico	2.002.383	1.778.104	224.279	12,6
Parque Chacalluta	419.331	189.942	229.389	120,8
Otros ingresos de explotación	3.160.370	3.097.276	63.094	2,0
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.330.537</b>	<b>22.357.253</b>	<b>1.973.284</b>	<b>8,8</b>
<b>Costos de explotación</b>				
Costo de concesión	3.615.615	3.374.158	241.457	7,2
Gastos empresas de servicio	1.159.401	965.472	193.929	20,1
Depreciación	1.915.478	1.756.615	158.863	9,0
Remuneraciones	669.768	564.946	104.822	18,6
Otros costos de explotación	2.324.702	1.954.742	369.960	18,9
<b>TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.684.964</b>	<b>8.615.933</b>	<b>1.069.031</b>	<b>12,4</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>14.645.573</b>	<b>13.741.320</b>	<b>904.253</b>	<b>6,6</b>
<b>Gastos de administración</b>				
Remuneraciones	3.273.244	2.959.385	313.859	10,6
Gastos generales	1.226.309	948.557	277.752	29,3
Depreciación	521.493	326.865	194.628	59,5
Otros gastos de administración	1.313.328	930.907	382.421	41,1
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>6.334.374</b>	<b>5.165.714</b>	<b>1.168.660</b>	<b>22,6</b>
<b>MARGEN OPERACIONAL</b>	<b>8.311.199</b>	<b>8.575.606</b>	<b>(264.407)</b>	<b>(3,1)</b>
<b>Resultado no operacional</b>				
Otros ingresos	761.737	999.538	(237.801)	(23,8)
Otros gastos	(95.895)	(50.612)	(45.283)	89,5
Diferencia de cambio	963	(1.398)	2.361	(168,9)
Resultados por unidades de reajuste	(145.516)	(241.224)	95.708	(39,7)
<b>TOTAL RESULTADO NO OPERACIONAL</b>	<b>521.289</b>	<b>706.304</b>	<b>(185.015)</b>	<b>(26,2)</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>8.832.488</b>	<b>9.281.910</b>	<b>(449.422)</b>	<b>(4,8)</b>

## Estado de Flujos de Efectivo Directo

(Miles de pesos)

	01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2011	Dif. M\$	Dif. %
<b>Flujos de Efectivo por actividades de operación</b>				
Cobros procedentes de prestación de servicios	24.482.707	27.994.960	(3.512.253)	(12,5%)
Pagos a proveedores	(9.310.504)	(11.357.447)	2.046.943	(18,0%)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(4.199.807)	(3.162.655)	(1.037.152)	32,8%
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>10.972.396</b>	<b>13.474.858</b>	<b>(2.502.462)</b>	<b>(18,6%)</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de inversión</b>				
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos	-	-	-	
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.838.129)	(3.344.235)	(1.493.894)	44,7%
Intereses recibidos	-	-	-	
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(4.838.129)</b>	<b>(3.344.235)</b>	<b>(1.493.894)</b>	<b>44,7%</b>
<b>Flujos de Efectivo por actividades de financiamiento</b>				
Dividendos pagados	(9.262.875)	(9.262.569)	(306)	0,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo	272.328	490.184	(217.856)	(44,4%)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(8.990.547)</b>	<b>(8.772.385)</b>	<b>(218.162)</b>	<b>2,5%</b>
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>(2.856.280)</b>	<b>1.358.238</b>	<b>(4.214.518)</b>	<b>(310,3%)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	6.966.182	5.607.944	1.358.238	24,2%
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>4.109.902</b>	<b>6.966.182</b>	<b>(2.856.280)</b>	<b>(41,0%)</b>

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

## Indicadores Financieros

Diciembre de 2012 y 2011

CONCEPTO	31-12-2012	31-12-2011
<b>Indices de liquidez (veces)</b>		
Liquidez corriente	0,67	0,97
Razón ácida	0,60	0,90
<b>Indices de endeudamiento (veces)</b>		
Razón de endeudamiento	1,26	1,26
<b>Indices de rentabilidad</b>		
Rentabilidad del patrimonio	26,28%	27,36%
Rentabilidad del activo	11,62%	12,08%
Rentabilidad activos operacionales	15,79%	16,99%
Utilidad por acción	\$ 40,04	\$ 42,08
Retorno de dividendos (12 meses)	7,76%	9,77%
<b>Indices de eficiencia</b>		
Margen bruto	60,19%	61,46%
Proporción gastos s/ingresos	65,84%	61,64%
EBITDA MM\$	10.748	10.659

## Resultado del ejercicio:

Zofri S.A. registró en el ejercicio 2012 una utilidad de MM\$ 8.832, la cual resultó inferior en un 4,8% respecto de los MM\$ 9.281 alcanzados en el ejercicio precedente. Esta leve menor utilidad se debió a los mayores costos y gastos en que incurrió la empresa a fin de mejorar sus estándares operacionales y la calidad de los servicios prestados a sus clientes en materias tales como seguridad, aseo, retiro de basura, mantención, ornato e infraestructura, entre otros, los cuales fueron potenciados en forma significativa para permitir un crecimiento sostenido y eficiente. Ello es concordante con el plan de actualización de tarifas llevado a efecto por la Compañía, a cuyo respecto se informó al mercado a través de un hecho esencial.

Los **ingresos de explotación** de la sociedad aumentaron en el ejercicio 2012 en un 8,8% respecto del ejercicio 2011, llegando a los MM\$ 24.331, originados por mayores rentas obtenidas de nuevas superficies de terrenos arrendadas en el Recinto Amurallado II correspondientes a la Fase II de la Etapa IV, del aumento de ingresos provenientes de la tarifa porcentual en el Centro Comercial, de los mayores ingresos por almacenaje de mercaderías y vehículos, como también por mayores ingresos devengados por el reconocimiento de derechos de asignación correspondientes a ingresos diferidos de ejercicios anteriores.

Dentro de los ingresos de explotación, el ítem **otros ingresos de explotación**, presenta un incremento MM\$ 63 que se debe principalmente a la recuperación de gastos de administración, cuotas de mantenimiento y transmisión de datos.

Entre las variaciones más relevantes de los **costos de explotación** se encuentra el aumento en MM\$ 241 del precio de la concesión que paga la Compañía por administrar la zona franca, el cual se asocia directamente al aumento de los ingresos de la empresa, ya que dicho costo es equivalente a un 15% de sus ingresos. Consecuente con lo señalado anteriormente, también se produce un aumento en los gastos de empresas de servicios, como retiro de basura, y seguridad derivado del programa de mejoramiento de la calidad servicio a los usuarios del Centro Comercial, Recintos Amurallados y Barrio Industrial, en temas de infraestructura y servicios operacionales.

La depreciación también contribuye a este aumento en los costos en MM\$ 159 respecto del año 2011, asociada a las nuevas inversiones realizadas principalmente en la habilitación de nuevos sitios en el Recinto Amurallado II (Etapa IV fase II), redes de agua potable y sala de transformadores del Centro Comercial. Durante el año 2012 la empresa realizó proyectos de inversión por más de 5 mil millones de pesos, es decir, por más del doble de su depreciación. Por su parte el ítem remuneraciones presentó un aumento de MM\$ 105, producto de una mayor dotación de personal asociada al desarrollo de los distintos proyectos de inversión que lleva a cabo la compañía, entre ellos una nueva etapa de su mall comercial.

Dentro del rubro gastos generales se produjo un aumento en gasto por contribuciones de bienes raíces por MM\$ 171, producto de la retasación de los terrenos ubicados en la comuna de Alto Hospicio, y así también en seguros generales por MM\$ 56. Aumentaron además otros gastos como cámaras de vigilancias y semáforos entregados a la comunidad, en el marco de la responsabilidad social de la Compañía y mejoras en la seguridad de su entorno inmediato.

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

Respecto a los **gastos de administración y ventas**, los aumentos del ejercicio se ven reflejados en el ítem remuneraciones por MM\$ 314 respecto al ejercicio 2011, correspondientes a mayor dotación de personal indefinido y de plazo fijo, destinados al apoyo en los ámbitos de seguridad, control y supervisión de servicios.

Por otra parte, los gastos generales presentaron un aumento por MM\$ 278 en gastos como arriendo de inmuebles, arriendo de maquinarias, selección de personal, clima organizacional, administración de acciones y Market Maker, entre otros.

Otro aumento significativo se presenta en la depreciación por inversiones destinadas al mejoramiento del servicio, como Sistema de Registro Vehicular (SRV), Circuito Cerrado de Televisión (CCTV), Sistema de Detección de Incendios y Sistema de Combate de Incendios, entre otros menores, que generaron un aumento en el gasto por depreciación de MM\$ 195 anual.

El resultado neto obtenido en partidas no relacionadas con la operación, resultó MM\$ 185 menor al año anterior, debido a que fueron dados de baja activos necesarios para permitir la construcción de la nueva etapa VII del Centro Comercial. Además, influyen en este menor resultado no operacional los menores otros ingresos por multas por infracciones al Reglamento interno operacional respecto al año 2011.

Con fecha 22 de noviembre de 2012 la Compañía envió a la Superintendencia de Valores y Seguros y a las Bolsas de Valores un hecho esencial, informando acerca de la modificación a su Reglamento Interno Operacional que contiene las tarifas por los servicios que ella presta, relativa al uso de locales e instalaciones destinados a las ventas al detalle, modificándose también los valores por los derechos de renovación en el Recinto Amurallado y en el Barrio Industrial. Las tarifas modificadas se mantenían vigentes, en términos reales, desde el año 1995. Dicho hecho esencial fue complementado mediante comunicación de fecha 28 de ese mismo mes.

Con la modificación del sistema tarifario informada, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2013, se estima que se producirá un incremento en los ingresos operaciones de la Compañía, que se reflejarán positivamente en sus estados de resultados. Se hace presente que esta alza de tarifas, si bien rige a partir del 1 de enero de 2013, respecto de los actuales usuarios esta alza sólo se les aplicará a partir del actual vencimiento o de la renovación de sus respectivos contratos.

El porcentaje en que aumentan las tarifas son los señalados en la complementación a dicho hecho esencial, ya señalada.

## Indicadores Financieros

En general, salvo el índice de liquidez, estos indicadores se presentan bastante similares a los del ejercicio 2011. El aumento de costos y gastos por sobre el aumento de los ingresos, se traduce en una leve disminución en los indicadores de rentabilidad del ejercicio respecto del año anterior.

El indicador de liquidez corriente 2012 cae respecto al 2011, bajando 0,30 veces. La menor liquidez se debe a una menor recaudación y en general a un aumento de las deudas de corto plazo producto de la ejecución de los proyectos de ampliación del Centro Comercial y Parque Empresarial Alto Hospicio.

El índice de endeudamiento se mantiene sin cambios debido a un mix de variaciones en la estructura de financiamiento de compromisos de corto y largo plazo.

Por su parte, en los indicadores de rentabilidad, se aprecia una disminución en la rentabilidad del patrimonio de un 1,08%, debido al menor resultado obtenido en el ejercicio 2012 respecto al ejercicio anterior. Por su parte, la rentabilidad del activo disminuye levemente en 0,46% debido a los proyectos de inversiones desarrollados por la compañía.

Los indicadores de eficiencia presentan una leve disminución respecto a 2011. El margen bruto disminuye de 61,46% en 2011 a 60,19% en 2012. Por su parte la proporción de costos y gastos sobre los ingresos aumentó de un 61,64% en el 2011 a un 65,84% en el 2012, debido principalmente a los costos asociados al mejoramiento de la calidad de servicio a sus clientes materializada en diversos programas de mejora en mantención de instalaciones, aseo, limpieza y seguridad; lo que también conlleva un aumento en la dotación de personal directo y de apoyo, además, según se señaló, de factores externos como el aumento de las contribuciones derivado del proceso llevado a cabo por el SII de retasación de bienes raíces.

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

## Análisis del Flujo de Efectivo (cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Ene-Dic	Ene-Dic	Variación	
	2012	2011	M\$	%
<b>Saldo inicial efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>6.966.182</b>	<b>5.607.944</b>	<b>1.358.238</b>	<b>24,2</b>
Flujo originado por actividades de operación	10.972.396	13.474.858	(2.502.462)	(18,6)
Flujo originado por actividades de Inversión	(4.838.129)	(3.344.235)	(1.493.894)	44,7
Flujo originado por actividades de financiamiento	(8.990.547)	(8.772.385)	(218.162)	2,5
Saldo Final efectivo y efectivo equivalente	4.109.902	6.966.182	(2.856.280)	(41,0)
<b>VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>(2.856.280)</b>	<b>1.358.238</b>		

Para el ejercicio 2012 la variación del efectivo y efectivo equivalente presentó un flujo negativo de M\$ 2.856.280 muy distinto a la variación positiva del ejercicio 2011 de M\$ 1.358.238.

La variación negativa en 2012 es producto de:

- Menor flujo neto positivo en actividades de operación, producto de menor recaudación a clientes y un aumento de los pagos destinados a los trabajadores por mayor dotación.
- Mayor flujo negativo de actividades de inversión, producto del aumento en la ejecución de proyectos de inversión y adquisiciones de activos fijos que en 2012.
- Mayor flujo negativo de actividades de financiamiento debido a un aumento de las contribuciones por cobrar que Zofri S.A. paga a cuenta de los usuarios clasificados como de financiamiento, y leve aumento en el pago de dividendos a los accionistas.

## Análisis de Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado corresponde a cambios en el precio del mercado que puedan afectar la utilidad de la empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Este tipo de riesgos está acotado y no alcanza a ser significativo, puesto que los activos y pasivos de la sociedad no se valorizan de acuerdo a precios de mercado.

La sociedad finalizó el ejercicio 2012 con un Ebitda de \$ 10.748 millones, lo cual representa un aumento de un 0,8% respecto del ejercicio anterior.

El activo fijo operacional de la Sociedad está compuesto fundamentalmente por terrenos y edificaciones.

Los terrenos tienen la particularidad de encontrarse en una zona geográfica de extraterritorialidad aduanera que permite a las empresas usuarias del sistema franco gozar de franquicias aduaneras y exenciones tributarias. Esta situación imposibilita la determinación de un valor de mercado, dado que tal mercado es único y discurre exclusivamente dentro de los límites territoriales que el legislador ha determinado para la franquicia. Los precios de las transacciones se determinan a través de licitaciones de asignaciones de usos de terrenos y edificaciones que adquieren los usuarios de la Zona Franca.

En lo que respecta a la administración de los riesgos inherentes a la gestión del negocio específico de ZOFRI S.A., la política implementada por el Directorio ha propiciado por un lado la preferencia por criterios de prudencia en las decisiones y, por otro, el análisis y seguimiento permanente de los principales factores que afectan el negocio. Así, la empresa no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera que pudieran afectar su posición financiera a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

El giro de la sociedad es la administración y explotación de la Zona franca de Iquique, sus principales activos generadores de ingresos lo constituyen los terrenos e instalaciones que son arrendados para actividades de ventas al por mayor y al detalle. La demanda por dichas instalaciones proviene de las empresas usuarias del sistema, las que a su vez realizan sus operaciones de venta a distintos mercados y que para 2012 se han distribuido en un 45,5% al extranjero y en un 54,5% al mercado nacional, conformado este último en un 45,7% en las regiones I y XV y en el 8,8% al resto del país. De esta forma, la demanda por uso de terrenos e instalaciones de ZOFRI S.A. depende de manera significativa tanto del comportamiento del mercado nacional como de los mercados externos, tales como Bolivia, Perú y Paraguay, atento a lo cual el Directorio ha optado por una estrategia de diversificación con el objeto de atenuar eventuales fluctuaciones negativas en los mercados de sus clientes.

**Edición:**  
Departamento de Comunicaciones

**Diseño y producción:**  
Espacio Vital  
[www.espaciovital.cl](http://www.espaciovital.cl)

**Fotografía:**  
Alex Díaz  
Archivos ZOFRI S.A.

**Impresión:**  
Salesianos Impresores

**Papel:**  
Couché Certificado

**Tiraje:**  
700 ejemplares







**ZOFRI S.A.**

[www.zofri.cl](http://www.zofri.cl)

[www.mallzofri.cl](http://www.mallzofri.cl)