



PLATAFORMA DE NEGOCIOS DEL CONO SUR DE AMERICA

# ZOFRI

MEMORIA ANUAL  
2013

## 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 de Gobierno Corporativo de la Compañía, aprobado el 27 de marzo de 2013; el Código de Ética; las recomendaciones establecidas en el Código SEP (Sistema de Empresas Públicas) en cuanto fueren atingentes y en todos los principios y valores referidos en esta memoria y en su reporte anual sobre responsabilidad social empresarial.

# CONTENIDOS



**9**  
Quiénes somos



**33**  
Principales activos, contratos  
y riesgos



**43**  
Zona Franca de Iquique  
como centro de negocios



**63**  
Resultados de la gestión  
Zofri S.A

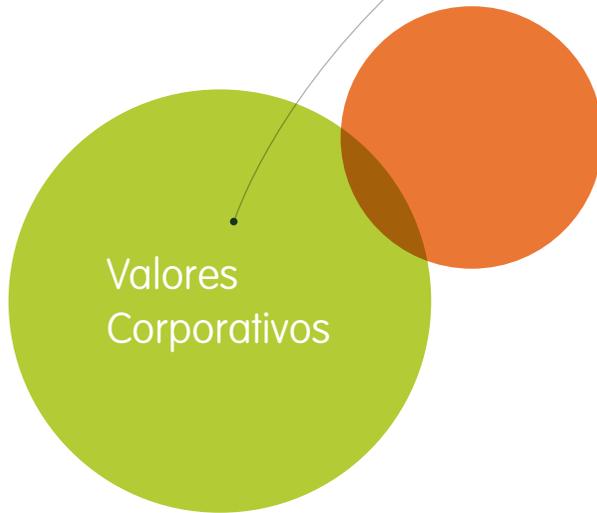


**81**  
Hechos relevantes



**89**  
Estados Financieros  
de Zofri S.A.





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 también de la reputación de la Compañía, así como de la vivencia y la aplicación de los Valores que rigen 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.

## Confianza

Reconocemos que al generar confianza y valorar las diferencias entre nosotros, promoveremos una participación activa en 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. Nos interesa generar confianza en nuestros clientes, a través de un comportamiento intachable.

**ZOFRI**  
EL CORAZÓN DEL NORTE

## 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, es siempre honesta, transparente y mutuamente beneficiosa. Efectuamos nuestro trabajo de acuerdo con los más altos estándares de principios éticos y honestidad, siendo constantes en que esos principios se mantengan día a día en todas las decisiones y procesos de la organización.

## Compromiso

Estamos conscientes que nuestro éxito individual y colectivo proviene de nuestro trabajo conjunto para alcanzar los resultados esperados. Cada uno de nosotros se siente responsable 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.

## 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.

## 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 elevar nuestro desempeño, sin importar las responsabilidades de cada uno, sino el mejor interés para la Compañía.

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



### GRANDES DESAFÍOS:

La Zona Franca de Iquique ha experimentado una transformación importante, especialmente en el último año, con el fin de dotarse de las herramientas más adecuadas que le permitan afrontar con éxito los retos presentes y futuros.

Para poder hacer frente a nuevos desafíos, en las mejores condiciones posibles, Zofri S.A. mantuvo su apuesta por una fuerte inversión, cuyo monto total de \$ 18.855 millones, supera la suma de lo invertido los últimos 4 años.

Por esta razón, el año 2013 será recordado como un año de transformación del sistema franco de Iquique y de clara orientación a cumplir con su rol esencial en el progreso e impulso del desarrollo del norte del país. Es así, que más allá de las diferencias que han existido y que, sin duda, continuarán en el tiempo -por los naturales intereses que algunos ven como contrapuestos-, estamos seguros que la concreción de estas inversiones traerá beneficios para todos los actores del sistema y, especialmente, para el desarrollo de la comunidad.

Las ventas del sistema franco en el ejercicio 2013 alcanzaron los 4.421 millones de dólares (CIF), esto es 0,2% superior a las ventas registradas el año anterior, confirmando así la tendencia al alza del sistema. Asimismo, las ventas de Zofri Mall alcanzaron la suma de UF 6.328.706, esto es 0,2% superior al ejercicio anterior.

En este contexto, la empresa administradora finalizó el ejercicio 2013 con una utilidad de \$ 9.695 millones, esto es 9,8% superior con respecto a 2012. Lo anterior debido a que tuvimos mayores ingresos que el año anterior (4,1% más), por la rentabilidad de nuevos terrenos habilitados para el uso comercial de empresas usuarias del sistema franco; además la Compañía logró optimizar la disponibilidad de espacios para almacenamiento en el Centro Logístico de Zofri, CLZ, lo que permitió generar recursos frescos, a lo que se sumaron las ventas de terrenos en el Parque Industrial Chacalluta, en Arica.



Tanto el Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio, PEZAH, como la nueva ampliación del mall le darán un nuevo impulso.

Todo lo anterior tiene un solo objetivo, que no me cansaré de reiterar, porque constituye la razón de ser de la zona franca: el pago del 15% de los ingresos brutos percibidos que anualmente debe entregar Zofri S.A. a las 11 comunas de las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota, y que este año alcanzó la suma de \$ 3.539 millones. Esto representa un beneficio concreto y directo a la comunidad de acuerdo a lo contemplado en la Ley de Zona Franca, al que se deben agregar los miles de puestos de trabajo que genera la incesante actividad comercial e industrial de nuestros clientes, hasta incluso todas las acciones de responsabilidad social que desarrolla Zofri S.A. como empresa.

Los grandes desafíos sólo son posibles como fruto de un trabajo conjunto, en nuestro caso, de todos los que participan en el sistema franco. Tenemos claro que nuestros trabajadores; nuestros clientes junto a sus colaboradores; inversionistas y otros actores del sistema se esfuerzan a diario para alcanzar resultados positivos, tanto empresariales como para la comunidad.

En esta situación, el gran desafío futuro tiene directa relación con la naturaleza de la empresa y su rol en las políticas públicas concernientes a la región. De ahí la importancia de no perder de vista los motivos que le dieron vida a esta zona

franca y que, sin lugar a dudas, en el contexto de los últimos cuestionamientos fronterizos que ha debido abordar nuestro país cobran una mayor trascendencia estratégica, para el empuje de los habitantes de estas regiones.

Cualquier análisis que se haga del espíritu que ha guiado la gestión del Directorio que me ha correspondido encabezar, como de quienes han integrado la administración, debe tener presente que, en todo momento, nuestro único interés y preocupación ha sido procurar que la zona franca de Iquique continúe siendo un centro de negocios que atraiga nuevas inversiones a las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota.

Como lo he señalado en años anteriores, si la zona franca es el corazón que le da vida a estas regiones, dicho objetivo es el principal fruto de nuestros desvelos y lo que motiva todas y cada una de las decisiones que se han adoptado, por incomprensidas que algunas hayan resultado, pero cuyos beneficios espero que terminarán confirmando la buena intención de las mismas y manteniendo la confianza en el sistema como el principal centro de negocios del cono sur de América.

Las inversiones para el año 2013 consideraron la ejecución de proyectos de gran envergadura como la Nueva Ampliación de Mall Zofri y el 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 Chacalluta en 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 del Directorio Zofri S.A.



1

# QUIÉNES SOMOS



- Identificación de la entidad
- Principales documentos constitutivos
- Propiedad y Acciones
- Administración y Personal
- Directorio
- Informe de Gestión Anual del Comité de Directores

## Identificación de la entidad



### NOMBRE:

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

### PÁGINA WEB:

www.zofri.com

### TIPO DE ENTIDAD:

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

### OFICINAS

Casa Matriz Iquique  
Edificio Convenciones ZOFRI s/n, Iquique  
Casilla 1517 - Iquique  
Fono (56) (57) 2515100  
Fax (56) (57) 2515551

### ROL ÚNICO TRIBUTARIO:

N° 70.285.500-4

### ARICA

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

### DOMICILIO LEGAL y COMERCIAL:

Edificio Convenciones S/N, Zona Franca de Iquique

### RESPUESTA A CONSULTAS DE INVERSIONISTAS:

Nelson Rozas, subgerente de Finanzas y Beatriz Jerez, encargada de unidad Recaudación y Acciones.  
accionistas@zofri.cl  
(056) (057) 2515285

### SANTIAGO

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

### E-MAIL CONSULTAS DE CLIENTES:

aclientes@zofri.cl

## Empresas Filiales:

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

## 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.

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

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.

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

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



## Propiedad y acciones



### Mayores accionistas

Las 220.569.255 acciones que componen el capital social de Zofri S.A. están divididas en 669 accionistas.

Al 31 de diciembre de 2013, los doce mayores 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	7.419.260	3,3637
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	5.331.821	2,4173
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	4.483.615	2,0327
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.	2.904.815	1,3170
Corpbanca Corredores de Bolsa S.A.	2.431.162	1,1022
BCI Corredores de Bolsa S.A.	2.115.689	0,9592
Inversiones ORO Limitada	1.878.000	0,8514
Inversiones Unión Española S.A.	1.800.000	0,8161
BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa	1.597.059	0,7241
<b>Total 12 mayores accionistas</b>	<b>194.146.190</b>	<b>88,0205</b>
<b>Otros 657 accionistas minoritarios</b>	<b>26.423.065</b>	<b>11,9795</b>
<b>Total de acciones</b>	<b>220.569.255</b>	<b>100,0000</b>

El número total de accionistas registrados en igual período, disminuyeron de 684 a 669.

## 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), RUT N° 60.706.000-2, la que es propietaria del 71,2767% del capital accionario.

Por su parte, la Tesorería General de la República, RUT N° 60.805.000-0, 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 2013, 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 2013, 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 2013, 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.

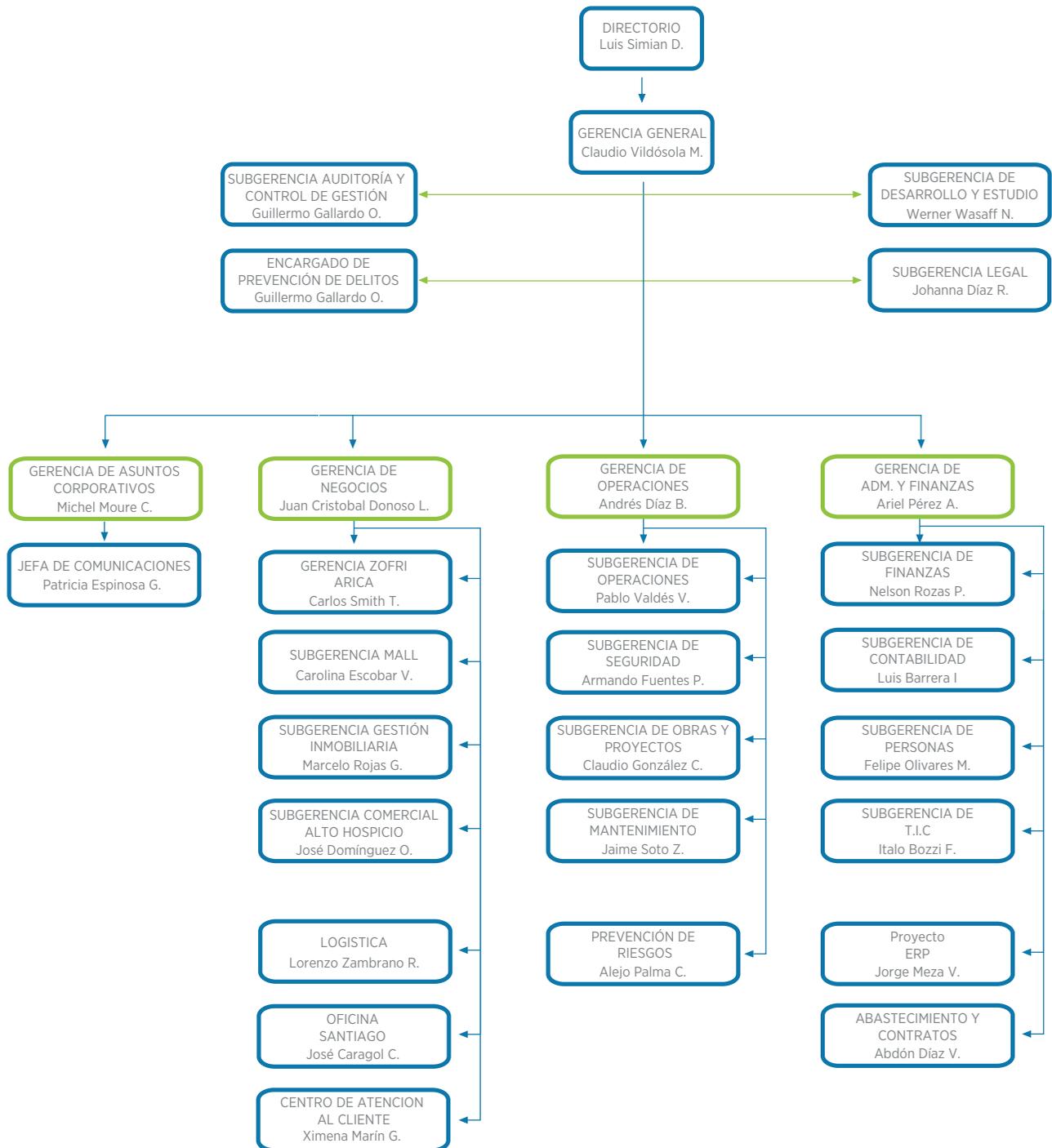


# Administración y personal



## Organigrama

El organigrama de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013, era el siguiente:



## 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	RUT	Profesion
Presidente	Luis Alberto Simian Díaz	4.182.030-6	Administrador de Empresas
Vicepresidente	Samuel 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	Giorgio Macchiavello Yuras	9.325.413-9	Ingeniero Civil Industrial
Director	Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	5.307.335-2	Arquitecto
Director	Enrique Valdivieso Valdes **	6.497.871-3	Ingeniero Civil Mecánico

\* El director señor Ignacio Briones Rojas, RUT 12.232.813-9, Ingeniero Comercial, renunció el 15 de julio de 2013.

\*\* El director señor Enrique Valdivieso Valdés, RUT 6.497.871-3, Ingeniero Civil Mecánico, asumió el 25 de julio de 2013 en reemplazo de don Ignacio Briones.





Luis Alberto Simian  
**PRESIDENTE**



Samuel Puentes Lacámara  
**VICEPRESIDENTE**



Felipe Pérez Walker  
(Independiente)  
**DIRECTOR**



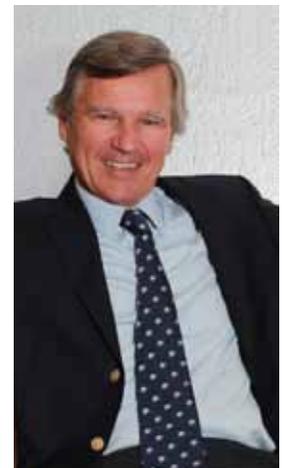
Gonzalo de Urruticochea Sartorius  
**DIRECTOR**



Giorgio Macchiavello  
Yuras  
**DIRECTOR**



Juan Carlos Toledo  
Niño de Zepeda  
**DIRECTOR**



Enrique Valdivieso  
Valdes  
**DIRECTOR**

## 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.

## Remuneraciones del Directorio

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de abril de 2013, se acordó mantener la misma remuneración de los directores de los años anteriores, esto es 10 UTM para cada director y por cada sesión a la 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 las 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 durante el mes, como también cualquiera sea el número de comités a los 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

Las remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascendieron a M\$ 146.541 y M\$ 141.478 respectivamente.

Nombre	Cargo	Asistencia a Comité Directores		Asistencia a Comité Directorio		Remuneración Fija		Asistencia a Sesión		Viáticos	
		2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Luis Alberto Simian Díaz	A Director/ Presidente	-	-	4.110	4.042	6.769	6.657	9.671	9.509	-	1.398
Samuel Puentes Lacámara	A Vicepresidente	16.440	10.812	4.110	4.042	5.077	4.993	7.253	7.132	-	-
Felipe Pérez Walker	A Director	16.440	16.166	4.110	4.042	3.384	3.328	4.835	4.755	2.207	-
Ignacio Briones Rojas	D Director	8.863	16.166	2.045	4.042	1.965	3.328	2.266	4.755	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	A Director	-	-	4.110	3.705	3.384	3.328	4.835	4.361	-	-
Gonzalo De Urrutiacochea Sartorius	C Director	-	-	3.766	2.367	3.384	2.226	4.835	3.180	-	-
Juan Toledo Niño de Zepeda	C Director	-	-	3.765	2.367	3.384	2.226	4.835	3.180	-	-
Miguel Bejide Catrileo	B Director	-	5.355	-	1.339	-	1.102	-	1.575	-	-
Enrique Valdivieso Valdés	E Director	5.523	-	1.724	-	1.420	-	2.027	-	-	-
		47.265	48.499	27.740	25.946	28.767	27.189	40.562	38.446	2.207	1.398

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 Julio de 2013

E Directores Elegidos en sus Funciones en Agosto de 2013



Durante el año 2013 los gastos del Directorio por concepto de remuneraciones ascendieron a M\$ 146.541 (incluye viáticos); en tanto que los gastos por concepto de traslados, pasajes, alojamiento y estadía durante el 2013 fueron de M\$ 20.682; y no se registraron gastos por conceptos de asesorías externas contratadas por el Directorio (el año 2012 tampoco se registraron gastos por este concepto).

Los servicios contratados con la firma KPMG, a cargo de la auditoría externa de los Estados Financieros, ascendieron a la suma de UF 1.850, los cuales no fueron pagados con cargo al presupuesto anual del Directorio, sino con cargo al presupuesto de la administración.

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 ejercicio de su cargo.

## Comités del Directorio

Los comités de Directorio que funcionaron durante el año 2013 son: Ejecutivo, de Tarifas, de Negocios y el de Directores.

### Comité Ejecutivo

El Comité Ejecutivo está integrado por los directores señores 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 quince sesiones durante el ejercicio 2013, 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 entonces director señor Ignacio Briones Rojas e integrado por los directores señores Luis Alberto Simian Díaz y Felipe Pérez Walker, funcionó hasta el 15 de julio de 2013; entre las materias principales que se analizaron durante el ejercicio 2013 se encuentran el estado de avance y la implementación del nuevo sistema tarifario de la Compañía que comenzó a regir el primero de enero de 2013.

Dicho comité efectuó 7 sesiones durante el ejercicio 2013, en las que se trataron las materias antes mencionadas y a las cuales asistieron la totalidad de sus integrantes.

### Comité de Negocios

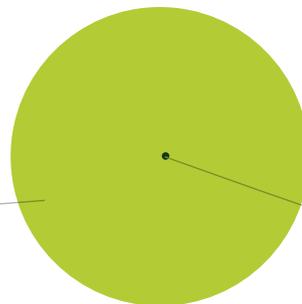
El Comité de Negocios está integrado por los directores señores Giorgio Macchiavello, quien lo preside; Juan Carlos Toledo y Gonzalo de Urruticoechea. Entre sus competencias fundamentales y como su nombre lo indica, están el analizar y monitorear los principales proyectos de la Compañía tales como la Ampliación de Mall Zofri, el Parque Empresarial de Alto Hospicio, y a eso se abocó en el 2013. Además, revisó las solicitudes de traspaso de terrenos y locales comerciales presentadas por los usuarios y las nuevas asignaciones de ellos.

Dicho comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2013, en las que se trataron las materias antes mencionadas y a las 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 que introdujo perfeccionamientos a la normativa que regula los gobiernos corporativos de las empresas, 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 en 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



### I. Integración del Comité, remuneraciones y presupuesto de gastos:

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2012, ésta eligió como único director independiente para formar parte del Comité de Directores al señor Felipe Pérez Walker.

A raíz de lo anterior, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, en la sesión de Directorio celebrada con fecha 2 de mayo de 2012, el director señor Pérez, procedió a nombrar a los dos restantes integrantes del Comité de Directores, resultando nominados como miembros de dicho comité los señores Ignacio Briones Rojas y Samuel Puentes Lacámara, quienes designaron como presidente del Comité al señor Felipe Pérez Walker.

En sesión de Directorio realizada el 25 de julio de 2013 el director señor Enrique Valdivieso Valdés fue designado como miembro del Comité de Directores, en reemplazo del director Ignacio Briones Rojas, quien renunció al cargo a partir del 15 de julio de 2013.

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 26 de abril de 2013. 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 del artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, 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, se fijó como presupuesto anual de gastos de funcionamiento del Comité y asesorías para éste, el mínimo señalado por la ley y que asciende a 1.224 UTM.

### II. Sesiones del Comité:

Durante el ejercicio 2013, el Comité realizó 12 reuniones, contando en cada oportunidad con la presencia de todos sus miembros, además del gerente general de la Sociedad, y de la subgerente legal en calidad de secretaria de actas. Las actas de cada una de tales sesiones fueron oportunamente suscritas por los miembros del Comité.



### III. Cuenta General de la Gestión del Comité durante el Ejercicio 2013:

Durante el ejercicio 2013 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 Ordinaria 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) Se revisó activamente las propuestas de restructuración organizacional y el bono de incentivo a ejecutivos, aprobando el Comité su pago respecto del ejercicio 2012.
- e) Realizó las demás materias establecidas en el estatuto social como también las que le fueron encomendadas por la Junta Ordinaria de Accionistas o el Directorio de la Sociedad.
- f) No se contrató a la empresa de auditoría externa para servicios incompatibles con la auditoría externa.



#### IV. 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. El Comité revisó y aprobó el extenso programa anual de trabajo de auditoría interna y control de gestión de la Compañía. En dicho ámbito, mensualmente revisó el seguimiento de las tareas permanentes de dicha área en lo referido a:
  - La ley N° 20.393 sobre prevención de delitos, para conocer las denuncias que a través del canal de denuncias se hubieren presentado en dicho ámbito sin que en el año 2013 se presentaran denuncias de dicha índole. Además, efectuó el seguimiento al proceso de certificación de la política y modelo de prevención de delitos adoptado por la Compañía. Propuso al Directorio el nombramiento del encargado de prevención, las competencias para el cargo, la autonomía con la cual debe ejercer su función, el periodo de su función y su reemplazo en caso de ausencia.
  - Cumplimiento de la ley 19.913 sobre lavado de activos.
  - Conoció los informes y recomendaciones de las diversas auditorías internas, investigaciones y análisis efectuados por el área.
  - Revisó el seguimiento de la planificación estratégica de la Compañía y la gestión de riesgos, en forma trimestral.
3. En materia de Gobierno Corporativo, el Comité emprendió la tarea de adoptar e implementar en la Compañía la mayoría de las prácticas de gobierno corporativo recomendadas por la Superintendencia de Valores y Seguros de acuerdo a la Norma de Carácter General N° 341 de 2012. En este ámbito aprobó efectuar recomendaciones al Directorio de la Compañía, en las siguientes áreas:
  - a. Del funcionamiento del Directorio; de la relación entre la Sociedad, los accionistas y el público en general; y otras cuyas políticas y procedimientos, las que, en su caso, quedaron establecidas en el Código de Gobierno Corporativo. Este Código fue elaborado al amparo del Comité por un equipo liderado por su presidente, y aprobado por el Directorio de la Compañía.
  - b. Recomendó poner en práctica en el corto plazo las sugerencias de la referida Circular de la SVS, que fueron estimadas por el Comité constituido al efecto como necesarias de implementar, atendida las características propias de la entidad.
  - c. Revisó activamente y propuso al directorio aprobar el Informe respecto de la adopción de prácticas de Gobierno Corporativo en Zofri S.A. al 30 de marzo de 2013, conforme al cual se adoptaron 17 de las 19 prácticas sugeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

- 4.** 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.
- 5.** 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 aprobación del informe elaborado por la empresa ServiActiva respecto de la vida útil de los activos fijos de la Compañía, y se realizó el ajuste para el ejercicio 2012. Por su parte, requirió la elaboración de una propuesta que permitiera anticipar la recaudación de los derechos de asignación que serán pagados por los Usuarios con créditos de largo plazo, aprobó la propuesta y recomendó implementarla. Además, tomó conocimiento de las modificaciones de obras con incidencia presupuestaria de los principales proyectos de la empresa: Etapa VII de Mall Zofri y Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio.
- 6.** Le correspondió analizar el Presupuesto proyectado 2013 y 2014, revisar la reformulación presupuestaria del año 2013, el flujo de caja 2013 y 2014 de la Compañía y su proyección hacia el futuro. Propuso políticas de inversión de los excedentes de caja, y la recomendación al Directorio sobre proposición de pago de dividendos correspondientes al ejercicio 2012 a ser presentada a la Junta Ordinaria de Accionistas.
- 7.** En sus funciones, el Comité de Directores además propició la contratación de una consultoría para evaluar si la nueva estructura tarifaria aprobada por el Directorio en noviembre del año 2012, está conforme a estándares de competitividad y eficiencia, conoció los resultados de dicho estudio, y analizó el informe denominado “Evaluación Competitiva de las tarifas de Zofri S.A.” desarrollado por los señores Aldo González y Alejandro Micco de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile. El informe refrendó que las tarifas aplicadas en el arriendo de sus espacios comerciales son “justas” de acuerdo a criterios de mercado y que incrementarían los ingresos de la Compañía, de manera acorde a la aplicación de adecuados criterios económicos. El informe y sus conclusiones fueron presentados en el Directorio y Comité de Tarifas.
- 8.** El Comité consideró necesario requerir la asesoría legal y técnica de un estudio jurídico especializado en impuesto territorial, en atención al proceso de reavalúo de inmuebles que realizó el Servicio de Impuestos Internos, para optimizar los avalúos y realizar un completo catastro de los inmuebles de propiedad de Zofri S.A. en Iquique, Arica y Alto Hospicio, de manera de evaluar si la retasación estaba correcta o ameritaba solicitar su revisión.
- 9.** Revisó y recomendó al Directorio aprobar la restructuración de la Gerencia Legal y Corporativa de la Compañía.
- 10.** El Comité revisó y recomendó aprobar el informe anual de evaluación y cumplimiento del Código Sep. A su vez, analizó la petición del Sistema de Empresas Públicas de enviar el informe de gestión de enero 2013, estimando improcedente revelar información económica financiera de la empresa, antes de ponerla en conocimiento del mercado, razón por la cual no se envió dicha información.

- 11.** El Comité analizó la propuesta de contratar una asesoría externa orientada a conseguir la mejor alternativa de financiamiento para llevar adelante sus planes de inversiones. El Comité determinó recomendar no pedir una asesoría externa, sino que negociar directamente con los bancos el financiamiento de las necesidades de caja del ejercicio 2013, lo que llevó a que posteriormente se designara al director y miembro del Comité, señor Briones, a dicho efecto, dado su amplio expertiz en el tema en conjunto con el gerente de Administración y Finanzas.
- 12.** Tomó conocimiento y aprobó la propuesta de renovación de seguros de la Compañía, incluido el seguro por responsabilidad civil D&O, solicitando el análisis de las coberturas en relación a los tipos de riesgos más importantes de la Compañía, incluido el de pérdidas por paralización.
- 13.** El Comité solicitó un análisis legal y operativo respecto a la documentación de destinación aduanera sin actualizar en los sistemas. Posteriormente, instruyó realizar un levantamiento físico de la documentación y efectuar las gestiones que correspondan para que aquella información que no se encuentre actualizada, sea regularizada.

Se hace presente que durante el año 2013 no se presentaron propuestas del Comité al Directorio que no hubieren sido acogidas por éste.

## V. 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 M\$ 39.232. Las asesorías contratadas tuvieron por objeto respaldar el intenso trabajo desarrollado en los diversos ámbitos de acción del Comité, tendientes a la mejora continua, tales como, fortalecer las políticas de prevención de delitos y prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo; verificar la competitividad de la nueva estructura tarifaria de la Compañía, optimizar los avalúos de los bienes raíces de la Compañía y pedir las rebajas de contribuciones que en derecho correspondan.

## VI. Operaciones con Partes Relacionadas

De conformidad con lo establecido en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, el Comité revisó y recomendó aprobar las siguientes operaciones realizadas durante el año 2013, en consideración a que contribuyen al interés social, las cuales fueron informadas en su oportunidad al directorio de la Sociedad, señalándole a este último que ellas se ajustaban a condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado o bien que correspondían a operaciones habituales del giro:

Nombre o Razón Social	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto
Frigoríficos La Ideal S.A.	Director Macchiavello es representante legal	Renovación de habilitación de módulo en Barrio Industrial	\$ 552.788 mes
Hoteles Terrado	Director Toledo es socio	Alojamiento y consumos en Hotel	tarifas corporativas
Correos de Chile	Grupo Empresarial	Arriendo de local en Mall	17,62 UF/mes + 0,25 UF

## VII. Principales Recomendaciones

En relación a las recomendaciones efectuadas durante el ejercicio precedente, el Comité 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 Compañía, 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, así como el cumplimiento del Código de Gobiernos Corporativos, de manera de profundizar los controles de la empresa, resguardando los intereses de todos los accionistas.



## Ejecutivos y personal de planta



Jaime Soto; Andrés Díaz; Guillermo Gallardo; Ariel Pérez; Cristóbal Donoso; Johanna Díaz; Claudio Vildósola y Patricia Espinosa, subgerente de Comunicaciones y Asuntos Externos.



Nelson Rozas, Ítalo Bozzi, Ariel Pérez, Felipe Olivares y Jorge Meza.

### Ejecutivos principales

Los principales ejecutivos de la Compañía durante el año 2013 fueron los siguientes:

#### GERENTE GENERAL:

Claudio Alberto Vildósola Moreno\*

R.U.T.: 12.463.968-9

Ingeniero Comercial

\*: Asumió a contar del 15 de noviembre de 2013.

Desde el 1 al 9 de enero de 2013, asumió en forma interina el Gerente de Administración y Finanzas, don Ariel Pérez Acuña.

Desde el 10 de enero al 30 de septiembre de 2013, asumió don Álvaro Espinosa Almarza.

Desde el 1 de octubre al 14 de noviembre de 2013, asumió en forma interina el Gerente de Administración y Finanzas, don Ariel Pérez Acuña.

#### GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:

Ariel Vladimir Pérez Acuña

R.U.T.: 11.860.755-4

Contador Auditor

Asumió el 15 de marzo de 2006

#### GERENTE DE NEGOCIOS:

Juan Cristóbal Donoso Larraín

R.U.T.: 9.672.622-8

Ingeniero Civil Industrial

Asumió el 28 de julio de 2011

#### GERENTE DE OPERACIONES:

José Andrés Díaz Brito

R.U.T.: 8.208.279-4

Ingeniero Civil

\*: Asumió a contar del 6 de junio de 2013.

Entre el 1 de enero y el 1 de mayo de 2013, el cargo de Gerente de Operaciones lo desempeñó don Jaime Soto Zura. Desde el 2 de mayo al 5 de junio de 2013, lo asumió en forma interina el subgerente de Operaciones, don Pablo Valdés Vergara.

#### GERENTE DE ASUNTOS CORPORATIVOS:

Michel Andre Moure Casabianca

R.U.T.: 10.397.888-2

Sociólogo

\*: Asumió a contar del 19 de agosto de 2013

con un cambio de estructura organizacional.

#### GERENTE ZOFRI ARICA:

Carlos Alberto Smith Tardel

Estudios en Ingeniería Comercial

R.U.T.: 8.181.514-3

Asumió el 15 de junio de 2012

Las remuneraciones percibidas por los ejecutivos principales de Zofri S.A. a diciembre 2013 y 2012 ascendieron a M\$ 961.801 y M\$ 916.501, respectivamente; además en el 2013 se pagaron por desvinculaciones de ejecutivos M\$ 68.216. No existen planes de compensaciones o beneficios especiales para los ejecutivos principales, salvo el bono por desempeño basado en: los resultados de los objetivos económicos, resultados de objetivos corporativos, resultados del plan de trabajo anual, cumplimiento de objetivos individuales y revisión del superior directo del evaluado.

Ninguno de los ejecutivos principales tiene participación en la propiedad de la Compañía.



Werner Wasaff, Jaime Soto, gerente de Planificación y Desarrollo e Inés Muñoz, subgerente de Sistemas y Desarrollo Tecnológico.



Armando Fuentes; Claudio González; Alejo Palma, jefe Prevención de Riesgos; Andrés Díaz; Pablo Valdés y Lorenzo Zambrano, subgerente Mantenimiento.

## Otros ejecutivos

### SUBGERENCIA LEGAL

Johanna Díaz Riquelme \*  
Abogado  
R.U.T.: 12.238.946-4

\* Asume a contar del 17 de mayo de 2013 cuando el cargo es creado en un cambio de estructura organizacional.

### SUBGERENCIA DE DESARROLLO Y ESTUDIOS

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

### SUBGERENCIA DE AUDITORÍA 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

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



Marcelo Rojas, Cristóbal Donoso y Carolina Escobar.



Ana María Aranda, Karina Rojas, Carlo Berrios, Jefe de Operaciones, Carlos Smith Tardel, Gerente Zofri Arica

**SUBGERENCIA DE OBRAS Y PROYECTOS**

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

\* A contar del 19 de abril de 2013, se fusionan las subgerencias de Obras y la de Proyectos.

**SUBGERENCIA DE OPERACIONES**

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

**SUBGERENCIA DE MANTENIMIENTO**

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

\* Asumió a contar del 2 de mayo de 2013 cuando el cargo es creado con un cambio de estructura organizacional.

**SUBGERENCIA DE FINANZAS**

Nelson Rozas Pineda \*  
Ingeniero Comercial  
R.U.T.: 12.393.907-7

\* Asumió a contar del 1 de febrero de 2013. Entre el 1 y el 31 de enero de 2013, asumió en forma interina la Analista Financiera y de Gestión, doña Ximena Marín González.

**SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD**

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

\* Desde el 26 de marzo de 2013 fue nombrado líder del proyecto ERP y asumió en forma interina el encargado de Estados Financieros, don Luis Barrera Inzunza.



#### SUBGERENCIA DE PERSONAS

Jorge Olivares Manfredi \*

Ingeniero Civil Industrial

R.U.T.: 10.181.524-2

\* Asumió a contar del 7 de enero de 2013

#### SUBGERENCIA DE T.I.C.

Ítalo Bozzi Feuereisen

Estudios en Ingeniería de Ejecución en  
Informática

R.U.T.:10.273.140-9

Al 31 de diciembre de 2013, el personal de la empresa estaba compuesto por 270 trabajadores, de los cuales un 90% cuenta con contrato con plazo indefinido, distribuidos según la siguiente clasificación:

Estamento	N° Personas
Principales ejecutivos	6
Otros ejecutivos	14
Jefaturas y encargados	58
Trabajadores en general	166
Plazo Fijo	26
<b>Total</b>	<b>270</b>



## 2

## 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 206,32 hectáreas, propiedad inscrita a Fojas 583 vta. N° 796 del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, reinscrita a fojas 2148 vta. N° 3379 del año 2011.
- **Parque Industrial Chacalluta, Arica**, inscrito originalmente con 132 hectáreas, 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. Del total de hectáreas inscritas originalmente se vendieron 22,4 hectáreas al 31 de diciembre de 2013. El terreno fue loteado y urbanizado parcialmente. Del sector urbanizado, se han vendido 22,4 hectáreas.
- **Terreno en Alto Hospicio**, con 128,7 hectáreas, inscrito a Fojas 1.079 vta. 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.

Principales Edificios:	M <sup>2</sup>
Locales de Exhibición y Ventas al Detalle (Mall)*	55.058
Galpones Industriales Iquique (Barrio Industrial)	3.600
Edificio Convenciones	5.227
Bodegas de Servicios Manzana 14 (Recinto Amurallado)	1.500
Centro Logístico	16.819
Edificio de Estacionamiento	19.145
Edificio Zofri autos	1.967
Edificio Estación	157
Edificio CLZ	638
Edificio Seguridad patio Q	559
Oficinas Arica	1.019

## Equipos



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



## 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, tales como incendios, terremotos, etcétera y las paralizaciones que pudieran ocurrir producto de éstos. Además posee 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

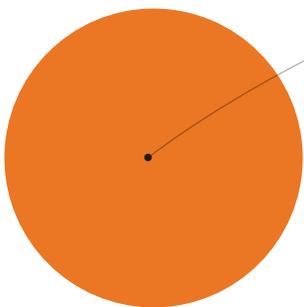


### Contratos con Empresas Usuarias

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 Compañía 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 contados desde el término de la tramitación del decreto que lo aprobó (29 de septiembre de 1990), 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.



## Contratos con Proveedores

La relación con proveedores de servicios u obras, con montos iguales o superiores a 250 UF (unidades de fomento) está regulada a través de contratos; entre ellos se incluyen contratos de proyectos de obras; obras de inversión -como obras civiles de edificaciones y de urbanizaciones-; proyectos y servicios Informáticos y prestación de servicios permanentes.

En el caso de las prestaciones de servicios permanentes entre las más importantes constan las de aseo de Mall Zofri e instalaciones; aseo de calles y retiro de basuras en las calles públicas del Barrio Industrial; mantenimiento de circuitos cerrados de televisión y seguridad electrónica al interior del Recinto Amurallado, Mall y Edificio Convenciones; seguridad privada; control de acceso; mantenimiento de edificios e infraestructura; servicios esporádicos y obras menores y asesorías, entre otros.

Los contratos sobre 1.000 UF se licitan en forma privada y los contratos iguales o superiores a 5.000 UF se licitan en forma pública.



## Aporte Monetario a las Comunas

La legislación que autorizó la creación de la Zona Franca de Iquique S.A., considera, como precio de la concesión que otorga el Estado de Chile a la Compañía, 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 Tarapacá y Arica-Parinacota, conforme a la proporcionalidad que establece la normativa vigente.

Éste 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, constituyendo en la mayoría de los casos, un aporte fundamental en los presupuestos de inversión comunal.

Con el propósito de transparentar el proceso de cálculo y posterior reparto de los fondos, hay una primera revisión a los ingresos de la Compañía que se efectúa a través de la Subgerencia de Auditoría Interna y Control de Gestión de Zofri S.A. y posteriormente está sujeta al visto bueno de la auditoría externa, elegida por la Junta de Accionistas.



## Monto Global Generado en 2013

En el ejercicio 2013, por concepto del pago del 15%, se generó un monto global de \$ 3.539.304.184, cifra que fue repartida a los municipios en febrero de 2014. Estos recursos serán utilizados en la ejecución de nuevas obras o en la conclusión de obras iniciadas en años anteriores.

### Aporte a las comunas 2013

Valores expresados en miles de pesos.

Beneficiario	%	2013
I. M. de Iquique	20	707.861
I. M. de Alto Hospicio	20	707.861
I. M. de Pozo Almonte	6	212.358
I. M. de Pica	6	212.358
I. M. de Colchane	6	212.358
I. M. de Camiña	6	212.358
I. M. de Huara	6	212.358
I. M. de Arica	20	707.861
I. M. de Putre	3	117.977
I. M. de General Lagos	3	117.977
I. M. de Camarones	3	117.977
<b>Totales</b>		<b>3.539.304</b>

Fuente: Zofri S.A. (Información verificada por KPMG Auditores consultores Limitada, auditores externos).

Desde su creación, en 1990, Zofri S.A. ha aportado a las 11 comunas de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá la suma de \$ 58 mil quinientos millones.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Miles de \$</b>	3.607.774	4.181.687	4.095.377	4.154.926	3.523.215	3.539.304

Valores expresados en moneda de diciembre de 2013.

El aporte del 15% de los ingresos brutos de Zofri S.A., correspondientes al año 2013, equivalen a un 36,5% 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. y S.V.E. 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. 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, Paraguay, Bolivia y Argentina. En estos últimos dos países se encuentra en proceso de renovación de la marca. 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 principalmente de las propias 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.





## 3

## ZONA FRANCA DE IQUIQUE COMO CENTRO DE NEGOCIOS



- Historia
- ¿Qué es la zona franca de Iquique?
- Marco legal que la regula
- Competencia
- Franquicias impositivas aduaneras
- Ventas de las empresas usuarias de la zona franca de Iquique
- Ventas por país de destino
- Ventas de empresas usuarias según destino en la macro zona

- Compras de las empresas usuarias del sistema franco
- Rubros comercializados
- Principales empresas usuarias del sistema
- Unidades de negocio de Zofri S.A.
- Principales clientes de la sociedad administradora
- 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° 1.055). 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. 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, que autoriza la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique, que constituye su actual objeto social.

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 y, dada su composición accionaria, también de la Contraloría General de la República.

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 cuya duración se pactó en 40 años.

En el año 2013 desarrollaron sus actividades en la zona franca 2.189 usuarios, distribuidos entre los Recintos Amurallados I y II, el Barrio Industrial, Mall Zofri, Arica, Centro Logístico y el Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio, PEZAH.



### Mall Zofri

Sus orígenes datan de 1975, cuando se instalaron los primeros módulos de exhibición, donde los usuarios mayoristas podían promover los productos que comercializaban. Este modelo de negocios fue creciendo en su nivel de ventas, lo que impulsó el desarrollo del centro comercial detallista, que ha evolucionado hasta alcanzar hoy en día más de 55 mil metros cuadrados construidos y más de 400 locales. Así, éste se ha transformado en el mall más importante de la zona norte de Chile y está próximo a inaugurar su séptima ampliación, con la que se espera mantener el reconocimiento en el rubro del retail como el mall que más vende por metro cuadrado en todo el país.

### Arica

Un hito relevante en la historia de Zofri S.A., 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, radicándose allí sólo en actividades industriales. 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, con 132 hectáreas para el desarrollo de actividades industriales sujetas a los beneficios y franquicias de la zona franca.

A diciembre de 2013 en la Zona Franca Industrial de Arica existen 72 usuarios, de los cuales 6 operan en el Parque Industrial Chacalluta.

El Parque Industrial Chacalluta, se ubica 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.



### Centro Logístico Zofri

El Centro Logístico Zofri (CLZ) es un sistema logístico que nace el 4 de marzo del año 2000, siendo inaugurado oficialmente el 13 de abril del mismo año. Permite entregar a los distintos clientes un servicio integral para que los Usuarios puedan tercerizar sus operaciones logísticas en la Zona Franca de Iquique, aprovechando los beneficios del mercado y haciendo más eficiente su inversión. Para el almacenaje, el CLZ dispone de 7 bodegas con una superficie de 16.819 m<sup>2</sup>, a lo que se agregan 5.000 m<sup>2</sup>; ambos espacios permiten una adecuada segregación de los productos según sea su naturaleza. Adicionalmente, se ofrecen servicios de administración de operaciones logísticas.

### 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 principalmente dos líneas de negocios: el comercio automotriz y la instalación de empresas, especialmente asociadas a servicios a la minería. Se trata del Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio, PEZAH. Durante el año 2013 operaron 3 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 2.189 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, dentro de la Primera y Decimoquinta regiones, sin el pago del IVA, ni aranceles aduaneros, al igual que al extranjero o bajo régimen general al resto del país. Además, las empresas usuarias que allí operan se encuentran exentas de pago del impuesto de Primera Categoría.

Zofri se ha constituido 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.

La Compañía administra y explota la zona franca de Iquique, cuyo ámbito de operación se circunscribe a los terrenos que posee en Iquique Recinto Amurallado, Barrio Industrial, CLZ y Mall; Alto Hospicio, Parque Empresarial PEZAH y Arica, Parque Industrial Chacalluta.



## Marco Legal que la Regula



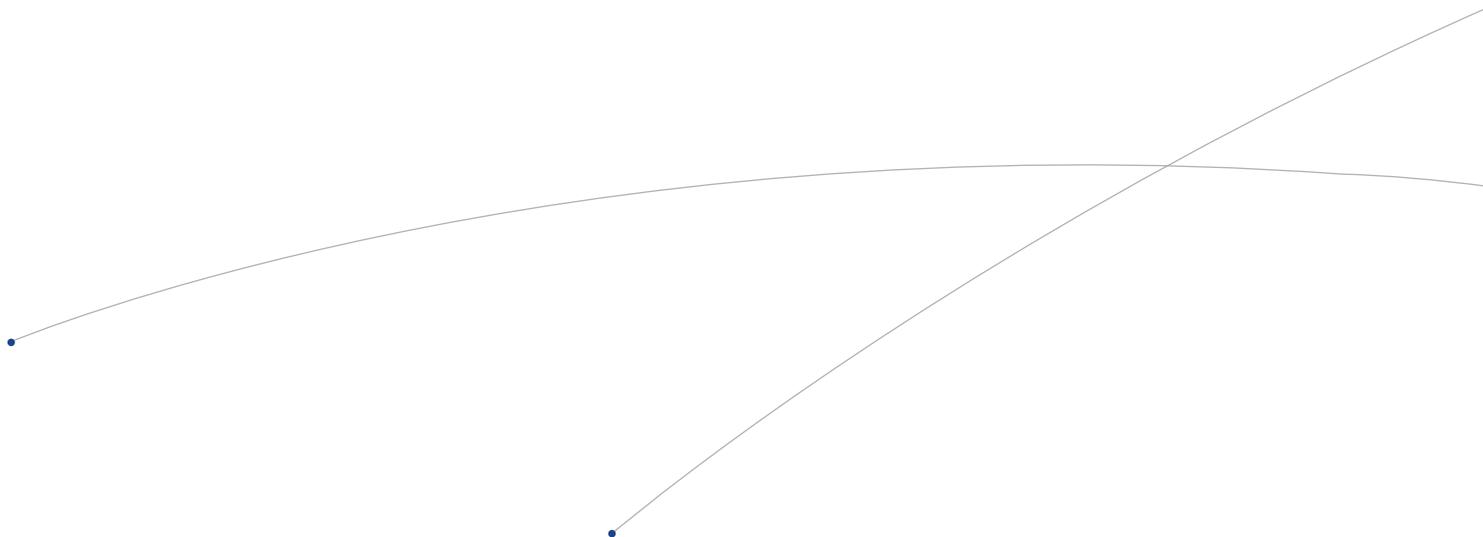
Zona Franca de Iquique S.A. es una Sociedad Anónima Abierta que se rige por las normas que se aplican a estas sociedades, quedando sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Zofri S.A., como empresa y con participación mayoritaria del Estado de Chile, está sujeta también 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.



## 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 operarán bajo el sistema franco y cobra las respectivas tarifas por los servicios prestados a éstas.
- 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.
- Dicta, aplica y hace cumplir el Reglamento Interno Operacional que regula las actividades de los usuarios en el sistema franco.



## Competencia



En atención a la legislación especial que rige la Zona Franca de Iquique y el régimen de franquicia que benefician los terrenos y diferentes unidades de negocios de la Compañía, en la macrozona norte del país no existe competencia con las características de excepción tributaria y aduanera con la cual se pueda comparar.



## Franquicias Impositivas y Aduaneras



### Beneficios tributarios

El régimen tributario que beneficia a las empresas que operan en zona franca, así como también a su Sociedad 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.

### Beneficios aduaneros

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, conformada por el territorio de la Primera y Décimo Quinta regiones, al resto del país, al extranjero, a la zona franca de Punta Arenas y, dentro de la propia 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.

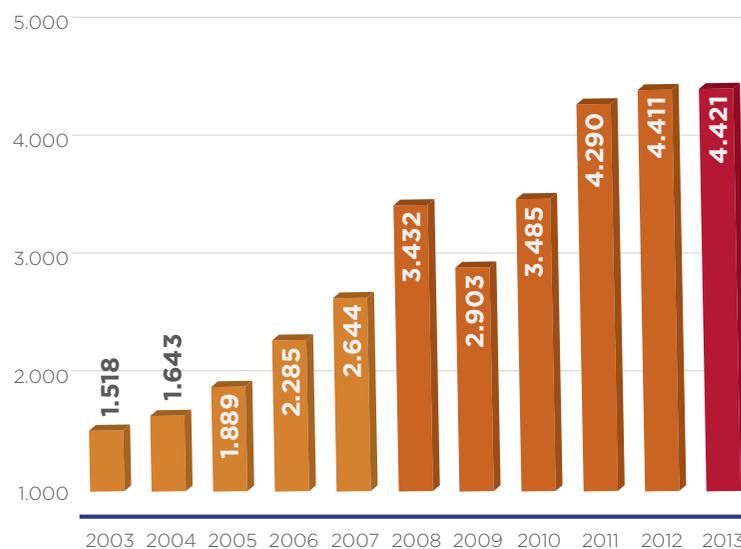
## Ventas de las Empresas Usuarias de la zona franca de Iquique



Las ventas de las empresas usuarias instaladas en la zona franca de Iquique alcanzaron durante el ejercicio 2013 los 4.420,8 millones de dólares (CIF), siendo un record histórico de ventas de la zona franca, superando en un 0,2% las del ejercicio anterior. Las ventas al extranjero totalizaron 2.079,1 millones de dólares (CIF), seguidas de las ventas a las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota, las que llegaron el 2013 a los 2.024,4 millones de dólares (CIF).

Por su parte, las ventas al resto de Chile alcanzaron los 317,4 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 2013 fueron -en el mismo orden- Bolivia, Paraguay y Perú, mercados que concentraron el 92% de los envíos fuera del país.

Las ventas hacia estos tres destinos representaron el 43% de las ventas totales del sistema. Bolivia continúa siendo el principal destino de ventas al extranjero, con envíos por 1.134,3 millones de dólares (CIF) en el 2013, lo que se compara positivamente a los 1.056,6 millones de dólares (CIF) registrados en el 2012.

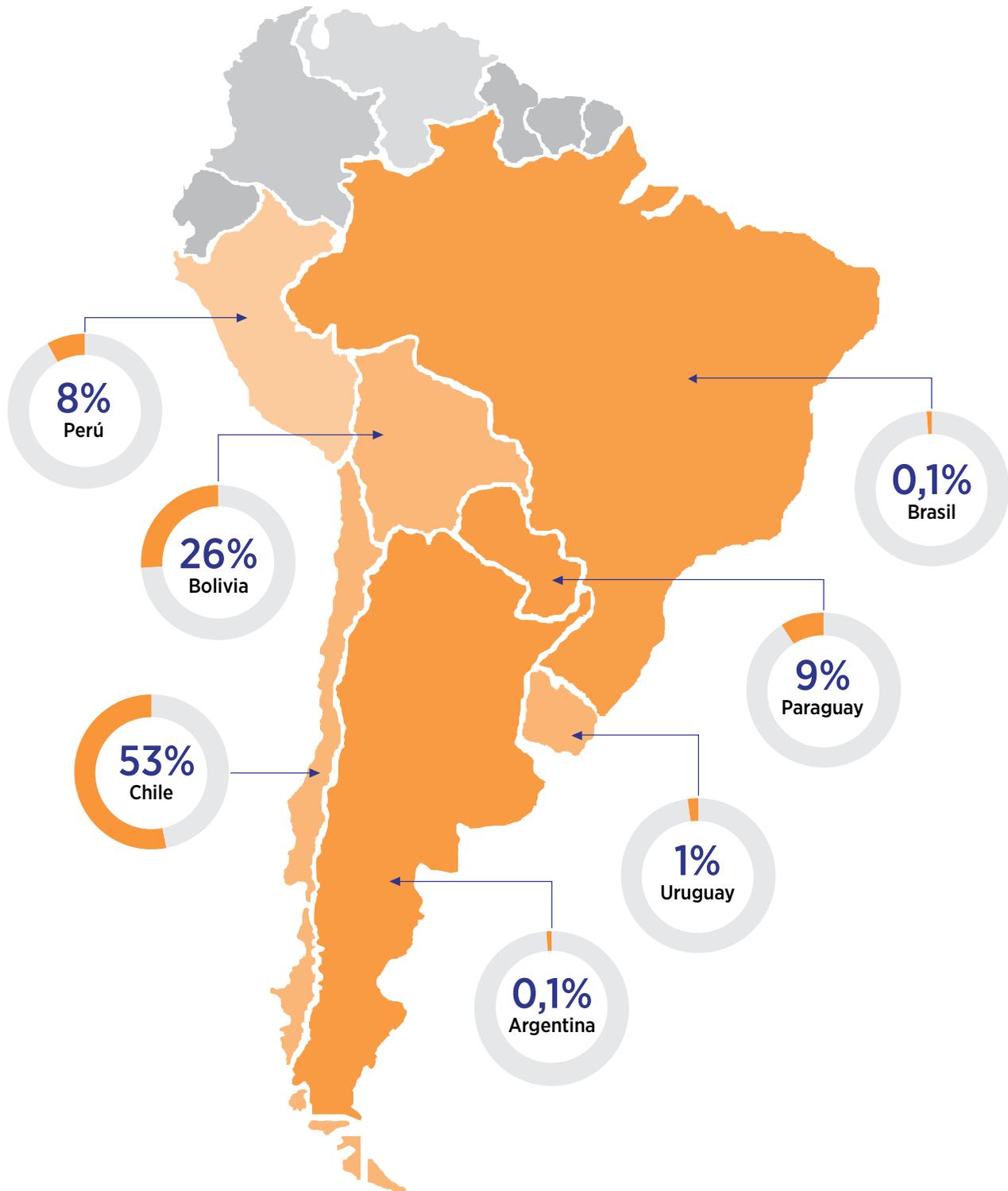
### EVOLUCIÓN VENTAS AL EXTRANJERO POR DESTINO 2013

Ventas al Extranjero por Destino  
(Usd Millones, Valor Cif)

Pais	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bolivia	753	867	694	664	934	1.057	1.134
Paraguay	207	284	211	344	429	395	407
Perú	240	264	229	304	347	359	376
Zona Austral (Punta Arenas)	40	39	37	49	59	63	53
Uruguay	12	15	15	28	37	33	36
Argentina	15	11	11	7	8	7	4
Brasil	14	10	9	9	10	7	5
Otros Paises	54	49	32	31	39	87	65
<b>Total</b>	<b>1.334</b>	<b>1.540</b>	<b>1.238</b>	<b>1.436</b>	<b>1.864</b>	<b>2.079</b>	<b>2.079</b>



## Ventas de Empresas Usuarias según Destino en la Macrozona



## Compras de las Empresas Usuarias del Sistema Franco

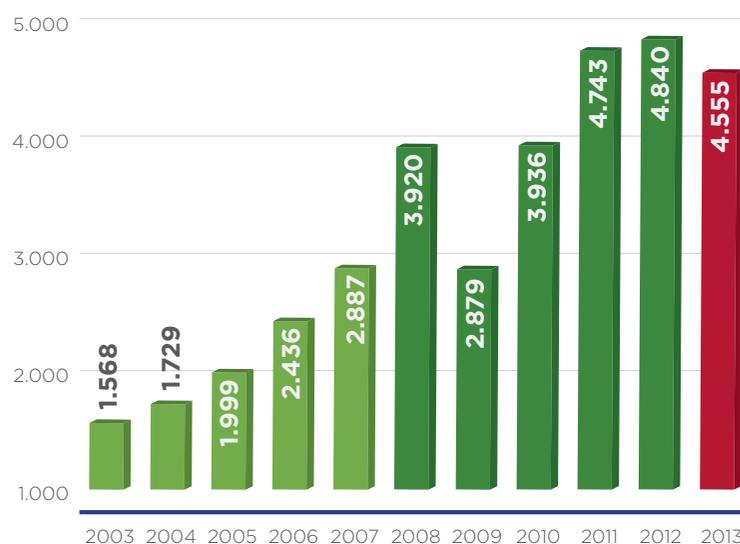


Las compras efectuadas por las empresas usuarias del sistema franco en el 2013 totalizaron 4.555 millones de dólares (CIF).

China, se destacó como el principal país abastecedor de las empresas usuarias del sistema franco. Las compras efectuadas por las empresas usuarias en China, así como en Hong Kong y Taiwán, alcanzaron los 1.933,2 millones de dólares (CIF), representando un 42% del volumen total de compras de las empresas del sistema.

### EVOLUCIÓN COMPRAS TOTALES DEL SISTEMA FRANCO

(USD MILLONES, CIF)



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 este último el principal mercado abastecedor de Zofri.

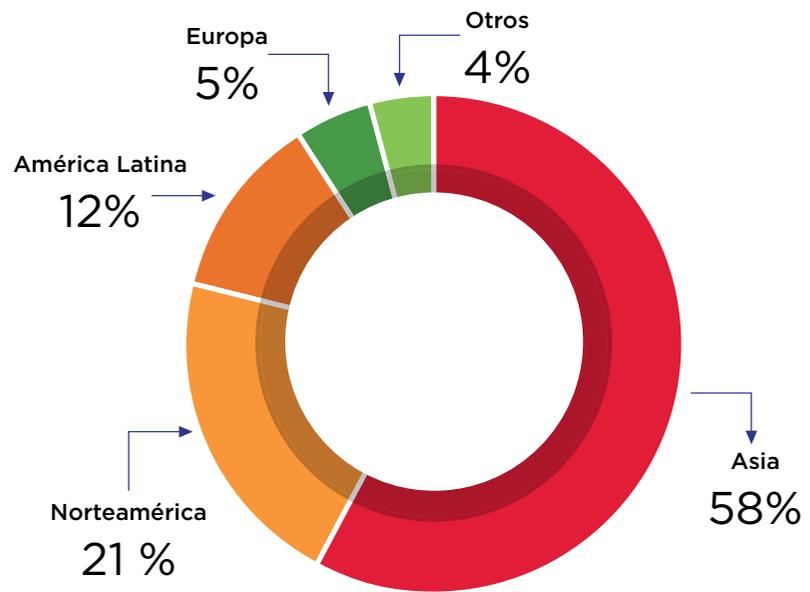


El año 2013 las compras en Asia llegaron a los 2.641 millones de dólares (CIF), lo que implica un 58% de participación del mercado, seguido por las compras efectuadas en Norteamérica, con una participación de 21% y compras por 974 millones de dólares (CIF) y Latinoamérica, con un 12% de participación y compras por 539 millones de dólares (CIF). Más atrás se ubica Europa, con compras que alcanzaron los 215 millones de dólares (CIF), con un nivel de participación del 5%.

**COMPRAS 2013 SEGÚN PRINCIPALES BLOQUES ECONÓMICOS**

(USD MILLONES, CIF)

	2013
Asia	2.641
Norteamérica	974
Latinoamérica	539
Europa	215



## Rubros Comercializados



En el año 2013 los rubros que experimentaron un mayor volumen de transacciones fueron automotriz, combustibles y lubricantes, aparatos de electrónica, prendas de vestir y maquinarias y equipos. En tanto, los rubros que experimentaron un mayor crecimiento el año 2013 respecto al nivel de ventas del año 2012, fueron automotriz, maquinarias y equipos, licores y bebidas y prendas de vestir.

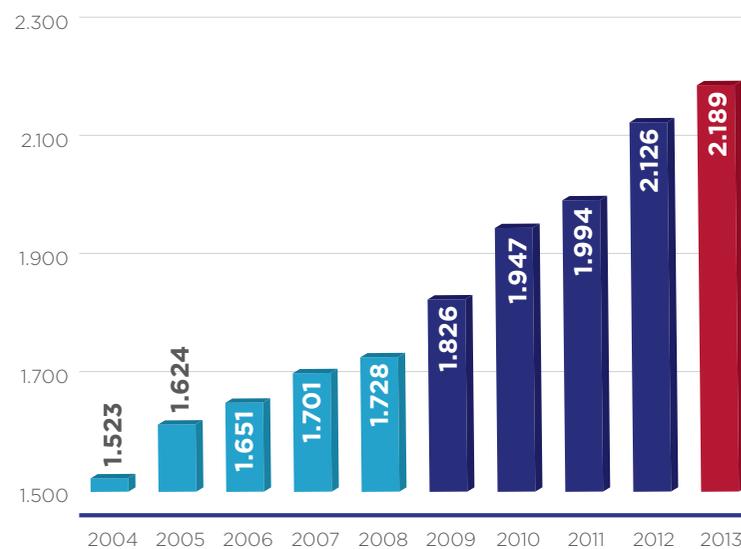
## Principales Empresas Usuarias del Sistema



Durante los últimos diez años el número de empresas usuarias de zona franca han ido aumentando paulatinamente, alcanzando en el ejercicio 2013 las 2.189, esto es 63 más que en el año inmediatamente anterior.

### EVOLUCIÓN CANTIDAD DE USUARIOS DEL SISTEMA FRANCO

(AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO)



FUENTE: Gerencia de Negocios de Zofri S.A.

A continuación se enumeran las diez empresas (con instalaciones en zona franca), que en conjunto realizaron las mayores operaciones comerciales durante el 2013 (22% de las ventas de zona franca):

1. Automotores Gildemeister S.A.
2. Compañía de Petróleos de Chile COPEC S.A.
3. Consultora en Zona Franca S.A.
4. Empresa Nacional de Energía ENEX S.A.
5. Finning Chile S.A.
6. Importadora y Exportadora Intermex S.A.
7. Mauricio Importadora y Exportadora Limitada
8. Michelin Chile Limitada
9. Petrobras Chile Distribución Limitada
10. Sociedad Importadora J.P.T. Limitada



## 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 en el siguiente cuadro:



Prestación de Servicios **12,76% (MM\$ 3.231)**

## Principales Clientes de la Sociedad Administradora



A continuación, se señala el número de clientes de Zofri S.A. que concentran en forma individual, a lo menos, un 10% del ingreso de cada unidad de negocio de la Compañía.

Unidad de Negocio	Nº de Clientes
CLZ	3
PEZAH	3
Centro de Negocios Mayoristas	0
Mall Zofri	0
Parque Industrial Chacalluta Arica	4

## Principales Proveedores



En el 2013 Zofri S.A. realizó negocios con 686 proveedores, siendo las siguientes empresas las que, individualmente, representan al menos el 10% de las compras y contrataciones de Zofri en el año 2013.

### PRINCIPALES PROVEEDORES

Principales Proveedores		
Empresa Constructora Bravo e Izquierdo	Obras Civiles - Edificación	Etapa VII Mall Zofri
Navarrete y Díaz Cumsille Ingenieros	Obras Civiles Urbanización	PEZAH





4

## 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
- Plan de Inversiones
- Hitos de la Gestión

## Utilidad Financiera



Los Estados Financieros de la Compañía, correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

Zona Franca de Iquique S.A. finalizó el ejercicio 2013 con una utilidad de MM\$ 9.695 que, comparada con los MM\$ 8.832 de utilidad obtenidos en el ejercicio 2012, representa un aumento de un 9,8%.

La siguiente gráfica ilustra el comportamiento de las utilidades entre el año 2009 y 2013.

**UTILIDAD 2009 - 2013 (EN MM\$)**



## Resultado neto del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2013, el resultado neto bajo normas IFRS alcanzó una utilidad de MM\$ 9.695, en tanto que para el ejercicio 2012 se registró una utilidad de MM\$ 8.832, lo que equivale a un 9,8% de aumento. El mayor resultado obtenido en el ejercicio 2013 se deriva de un mayor aumento proporcional de los ingresos por sobre el aumento de costos y gastos.

El aumento de 4,1% 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 centro comercial, mayores ingresos por almacenajes de mercaderías y vehículos.

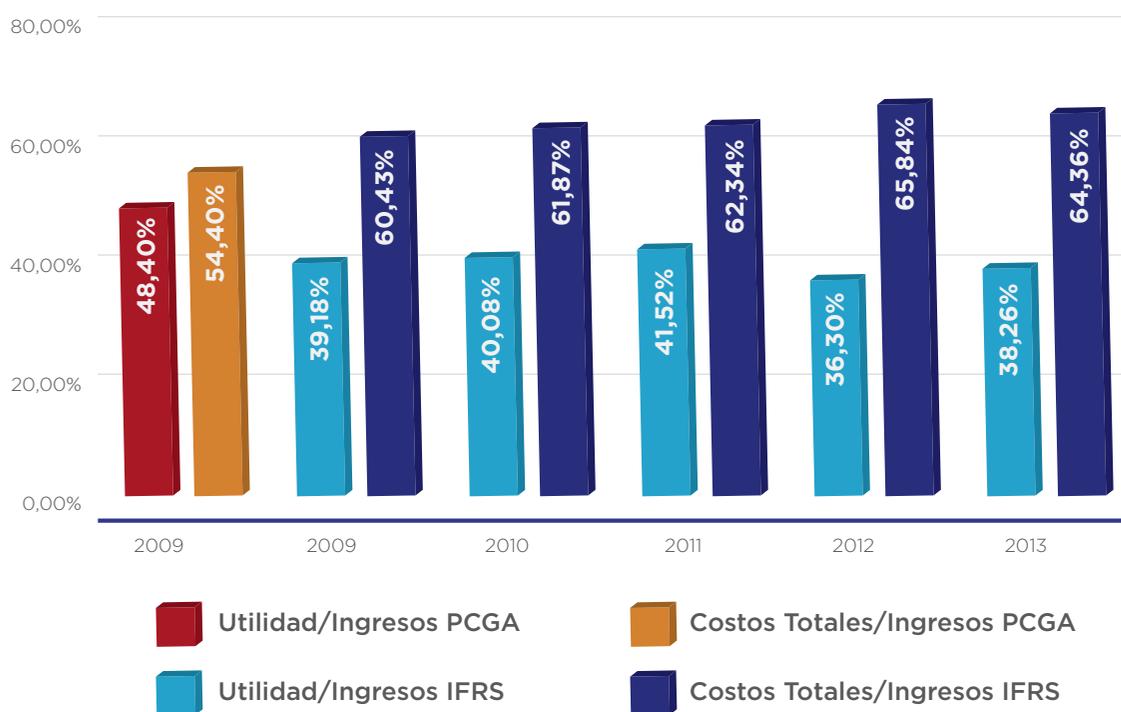
El aumento de los costos operacionales se debe a mayores gastos en remuneraciones por aumento de dotación de vigilantes privados orientados a una mejora del servicio a nuestros clientes, además otras contrataciones con ocasión del desarrollo de proyectos.

El resultado operacional al 31 de diciembre de 2013, alcanzó la suma de MM\$ 9.030 y es superior en un 8,6% al obtenido en el ejercicio 2012, que alcanzó a MM\$ 8.311.

El mayor resultado de actividades no operacionales se deriva mayoritariamente de la reajustabilidad de activos financieros y a que, en 2012 se registraron pérdidas por baja de bienes con el fin de ejecutar nuevos proyectos.

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

### INDICADORES FINANCIEROS 2009 - 2013



FUENTE: Gerencia de Administración y Finanzas de Zofri S.A.

## Valorización de la Compañía



El valor de mercado de la Compañía en bolsa al cierre del año 2013, representa 4,125 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.

Indicadores Acción de Zofri S.A.			
Año	Valor cierre \$ por acción	Presencia bursátil %	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
2013	640,00	24,14%	4.060



## Rentabilidad sobre el Patrimonio



La rentabilidad sobre patrimonio en el año 2013 fue de un 28,33%, la que se compara favorablemente con el 26,28% del ejercicio inmediato anterior, tal como se aprecia en el siguiente gráfico.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO 2009 - 2013



## Utilidad Distribuible



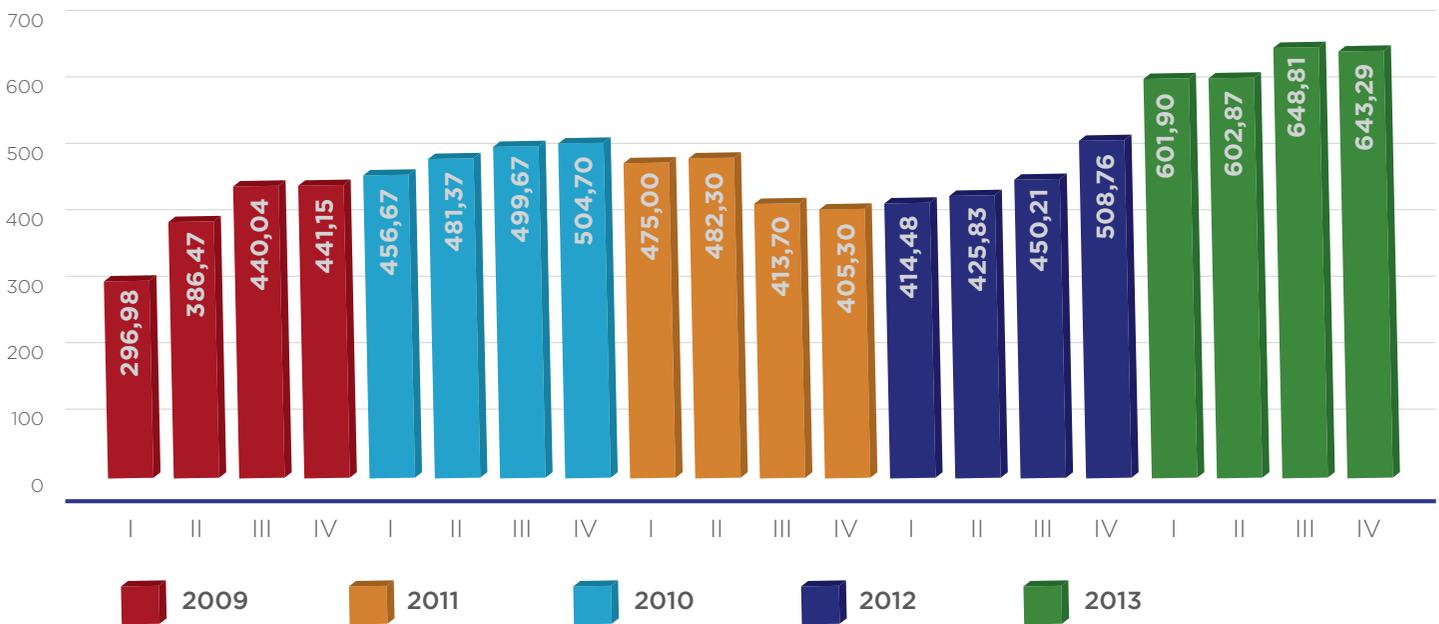
Utilidad Distribuible	
Base de Cálculo	M\$
Utilidad del ejercicio año 2013:	\$ 9.694.628
Conceptos que depuran la utilidad:	
- No hay -	0
Utilidad susceptible de ser distribuida:	\$ 9.694.628
Nº de Acciones:	220.569.255

## Política y Pago de Dividendos



En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de abril de 2013, 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 2009 - 2013





### DIVIDENDOS PAGADOS

(EN MONEDA DE CADA AÑO) \$

Dividendos Pagados				
N° Dividendo	Tipo	Fecha Pago	Dividendos Pagados	Pesos por Acción
30	Definitivo	20/05/2005	1.939.785.614	8,79445
31	Definitivo	17/11/2005	1.939.785.614	8,79445
32	Definitivo	19/05/2006	5.897.439.482	26,73736
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	4.640.954.961	21,04080
47	Definitivo	24/05/2013	3.532.995.075	16,01762
48	Definitivo	29/11/2013	5.299.492.612	24,02643

## Política de Inversión y Financiamiento



Para el desarrollo del plan de inversiones de la Compañía del ejercicio 2013 se debió recurrir al financiamiento a través de la banca privada. Compromisos financieros que alcanzan los MM\$ 17.094 cuyo vencimiento fue pactado para agosto de 2015. Período hasta el cuál se han programado los pagos de las respectivas amortizaciones de intereses.

## Clasificación de Riesgo



Durante el año 2013 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 3” 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



Durante el año 2013, y de acuerdo a su Planificación Estratégica, Zofri S.A. continuó la ejecución y término de dos grandes proyectos de inversión para agregar valor a la Compañía y al sistema franco: la urbanización del Parque Empresarial en la comuna de Alto Hospicio, y la construcción de la nueva etapa de Mall Zofri.

Considerando éstos y la concreción de otros proyectos que permitirán mejorar los servicios para los clientes, visitantes y todos los actores que se desempeñan día a día en Zofri, y que agregarán valor al sistema, la Compañía durante el año 2013 ejecutó inversiones por MM\$ 18.855, siendo éste un monto récord histórico de proyectos de inversión.

El financiamiento del plan de inversiones de la Compañía del año 2013 se realizó a través de endeudamiento con terceros.



### PARQUE EMPRESARIAL ZOFRI ALTO HOSPICIO

Inversión: Más de MM\$ 16.000

86 hectáreas totales

48,3 hectáreas arrendables, para el desarrollo de empresas proveedoras de la minería e industriales.

Ubicación estratégica, a un costado de la Ruta A-16, que lo conecta con el puerto de Iquique y los grandes centros mineros.

Reserva "en verde" de 20 hectáreas.

El parque generará entre 3 mil y 5 mil empleos directos.

### NUEVA AMPLIACIÓN DE MALL ZOFRI

Inversión: Más de MM\$ 11.500

16 mil metros cuadrados adicionales

36 Nuevas tiendas y nueva marcas

15 locales patio comida

5 restaurantes

341 nuevos estacionamientos

Asignación exitosa del proyecto, a precios récord histórico.



## Otros proyectos destacados, desarrollados durante el año 2013 fueron los siguientes:

### Urbanización Parque Industrial Chacalluta Arica - Primera Etapa

En el año 2013, y de acuerdo al Plan de Negocios de la Compañía, se ejecutaron las obras civiles de urbanización de un sector del Parque Industrial Chacalluta en Arica. Las obras abarcaron un sector de 19.200 m<sup>2</sup>, consistentes en obras de pavimentación, instalaciones de agua potable y alcantarillado, instalaciones eléctricas en media y baja tensión e instalaciones de alumbrado público. Esta urbanización permitió a la Compañía completar un total de 194.000 m<sup>2</sup> para la comercialización de terrenos en Arica.

La inversión total de este proyecto ascendió a MM\$ 420,2.



## Construcción de andenes de aforo y oficina en puerta de acceso N° 10 del Recinto Amurallado

Con el objetivo esencial de mejorar el estándar de servicio ofrecido a los clientes y transportistas del sistema franco, la Compañía concretó la construcción de un muelle de aforo para camiones que ingresan al Recinto Amurallado de Zofri. Esta obra implicó una construcción de 257 m<sup>2</sup> totales y consideró una oficina y servicios higiénicos. De esta forma se buscó optimizar las labores de aforo y sellaje que realiza el Servicio de Aduanas, asociadas a las operaciones de comercialización de mercaderías efectuadas en la zona franca de Iquique.

La inversión total del proyecto ascendió a MM\$ 240,9.



## Nuevo Sistema de pulsadores inalámbricos para Mall Zofri

La obra consideró la renovación del anterior sistema de pulsadores de emergencia, por un nuevo sistema totalmente inalámbrico y moderno. Esta obra permite brindar un mayor resguardo a los locatarios del Mall Zofri, dada la pronta respuesta de los dispositivos de seguridad en caso de ocurrir ilícitos, entre otros beneficios.

La inversión total del proyecto fue de MM\$ 111,5.

Junto con lo anterior, se iniciaron y concretaron otros proyectos de menor magnitud enfocados a mejorar el servicio a los clientes de la Compañía. Es así como se incorporaron nuevas cámaras al sistema de circuito cerrado de televisión y se mejoró la iluminación en el Centro Logístico de Zofri, se incorporaron nuevas garitas de vigilancia en el Recinto Amurallado II, se realizaron mejoras al interior del Recinto Amurallado, incorporando sectores de descanso y sombreaderos, y se instalaron nuevos baños para cargadores.



## Plan de Inversiones



El Plan de Inversiones para el año 2014 de la Compañía, aprobado el año 2013, consiste en el desarrollo y concreción de 23 proyectos; 10 proyectos de arrastre (MM\$ 8.132,5) y 13 proyectos nuevos (MM\$ 2.672,8).

El Plan de Inversiones 2014 de la Compañía implica una ejecución total de MM\$ 10.805. Mayoritariamente esta cifra se explica en la continuación de emblemáticos proyectos para la Compañía, como es el PEZAH y la Nueva Ampliación de Mall Zofri. Así también está planificado para el 2014, comenzar la ejecución de proyectos asociados a la renovación de activos y de servicio al cliente. Lo anterior, en conformidad con los lineamientos de la Dirección y principalmente con los compromisos adquiridos con los usuarios del sistema franco. Este Plan incluye además proyectos alineados a la Responsabilidad Social Empresarial con el Medio Ambiente.

El monto total ejecutado de los proyectos de arrastre -al 31 de diciembre de 2013- fue de MM\$ 23.673, mientras que el porcentaje de avance físico a la misma fecha, fue de 94,47%.

Los principales proyectos son los siguientes:

### PROYECTOS DE ARRASTRE PRESUPUESTARIO 2014

- Construcción Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio
- Construcción Séptima Etapa Mall Zofri
- Nuevo Sistema E R P de Clase Mundial
- Urbanización primera etapa Parque Industrial Zofri Arica
- Construcción Centros de comida Parque Alto Hospicio
- Otros proyectos de arrastre

#### PROYECTOS NUEVOS 2014

- Instalación de paneles fotovoltaicos en Mall Zofri
- Mejoramiento Operacional Recinto Amurallado Zofri
- Mejoramiento y nuevos baños Mall Zofri y sistema franco
- Mejoramiento integral Edificio Convenciones Zofri
- Ampliación Edificio de seguridad y servicios Zofri
- Nuevo patio para contratistas Zofri
- Mejoramiento Operacional Mall Zofri
- Otros proyectos nuevos

## Hitos de la Gestión



### A. Lanzamiento del Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio.

Se realizó una exitosa ceremonia de lanzamiento, con la presencia del Ministro de Economía, el presidente del SEP, senadores, alcaldes, seremis y comunidad empresarial (octubre de 2013). A lo que hay que agregar una exitosa partida en la colocación de sitios.



## B. Entrega de locales, Nueva Ampliación de Mall Zofri

Luego de una colocación de las tiendas de esta etapa, que destaca por sus precios de asignación históricos, se realizó una ceremonia de entrega simbólica de locales a los futuros operadores, con la presencia de autoridades de relevancia en la región, como intendente, alcaldes y seremis.



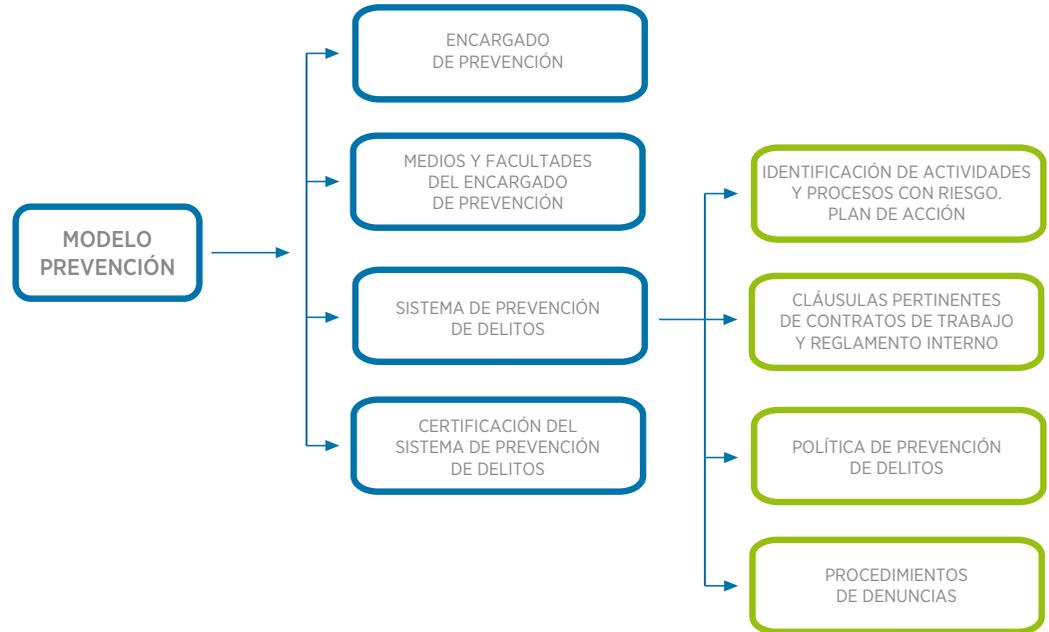
## C. Certificación del Modelo de Prevención de Delitos

Conforme la Ley N° 20.393, Zofri S.A. estableció en 2011 un sistema para la prevención de los delitos incluidos en estas disposiciones legales. El cual fue certificado en mayo de 2013.

El modelo incluye objetivos, una política, procedimientos, manejo de denuncias, capacitaciones y un amplio conocimiento de los clientes y de los procedimientos operativos. Privilegia la transparencia en cada uno de sus procesos, los que son supervisados periódicamente por el Encargado de Prevención de Delitos, detectando oportunidades de mejora y revisando su cumplimiento.



El modelo fue certificado por la empresa ABCIS Certificación y Consultoría Limitada



### D. Reconocimiento Transparencia Corporativa

Durante el año 2013, Zofri S.A. recibió con orgullo la distinción, a nivel nacional, como una de las tres empresas estatales líderes en Transparencia Corporativa.

Este ranking organizado por Chile Transparente y la Universidad del Desarrollo, distinguió en los primeros lugares a las empresas ENAP y Codelco.



## E. Zofri Mejor

Durante el ejercicio 2013, se ejecutó el programa denominado Zofri Mejor, que se enfocó en el Barrio Industrial. Este programa surgió tras la aprobación por parte del Directorio de un Fondo de Mejoramiento, adicional a los gastos operacionales ya definidos.

Zofri Mejor Barrio Industrial consideró una inversión de MM\$ 350 lo que implicó el mejoramiento, principalmente, de las calles Circunvalación y Santa Rosa de Huara.

Las obras de mejoramiento consideraron instalación alumbrado público, mejorar veredas y soleras, 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 otras.





5

## INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES



- Resumen de Hechos Relevantes o Esenciales
- Información sobre Hechos Relevantes de otros Ejercicios

## Resumen de Hechos Relevantes o Esenciales



Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, en conformidad a lo dispuesto en el artículo N°9, inciso segundo y artículo N°10 de la Ley N° 18.045, se informó en calidad de hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros lo siguiente:

### 15 MARZO

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en sesión de Directorio celebrada el día 15 de marzo de 2013, se acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 26 de abril de 2013, a las 12:00 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 2012.
2. Distribución de utilidades del ejercicio 2012 y proposición de reparto de dividendos.
3. Política de Dividendos.
4. Remuneración y Gastos del Directorio
5. Remuneración y presupuesto de gastos del Comité de Directores.
6. Actividades y Gastos del Comité de Directores.
7. Designación de Auditores Externos.
8. Designación de empresas Clasificadoras de Riesgo.
9. Designación del periódico para efectos de la publicación de la citación a juntas y demás publicaciones sociales exigidas por ley.
10. Informe sobre Operaciones previstas en el artículo 146 y siguientes de la ley N° 18.046; y
11. Otras materias de interés social y de competencia de la junta.



## 28 DE MARZO

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en sesión de Directorio celebrada el día 27 de marzo de 2013, se acordó por unanimidad, proponer en la Junta Ordinaria de Accionistas que debe realizarse el 26 de abril próximo, la distribución del 80 % de las utilidades del ejercicio del año 2012, esto es, la suma de \$7.065.990.150, lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se solucionará en 2 pagos:

- Dividendo definitivo N° 47 por un total de \$ 3.532.995.075 a razón de \$ 16,01762 pesos por acción, pagadero el día 24 de mayo de 2013;
- Dividendo definitivo N° 48 por un total de \$ 3.532.995.075 a razón de \$ 16,01762 pesos por acción, pagadero el día 29 de noviembre de 2013.

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.



## 26 DE ABRIL

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 26 de abril de 2013, a la que asistieron el 77,39% 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 2012.
2. Distribución del 100% de las utilidades del ejercicio del año 2012, esto es, la suma de \$ 8.832.487.687.-, que se pagará de la sgte. forma:
  - a) Dividendo definitivo N° 47 por un total de \$ 3.532.995.075 a razón de \$ 16,017623 pesos por acción, pagadero el día 24 de mayo de 2013;
  - b) Dividendo definitivo N° 48 por un total de \$ 5.299.492.612 a razón de \$ 24,026434 pesos por acción, pagadero el día 29 de noviembre de 2013;

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.
3. Aprobar que la política de reparto de futuros dividendos de la Compañía sea 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 permitan.
4. Fijar la remuneración de los directores en los mismos términos acordados en Junta Ordinaria de Accionistas del año 2012, que asciende a 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 a 8,5 UTM por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas y el número de comités a que asista en el mes.

5. Fijar la remuneración de los miembros del Comité 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 calcule dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero de la norma legal citada, por lo que corresponderá en total 34 UTM. Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.
6. Fijar el presupuesto anual de gastos para esta Comité en el mínimo que estable el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas recién citado, esto es, un monto equivalente a la suma de las remuneraciones anuales de los miembros del Comité lo que asciende a 1.224 UTM.
7. Designar a la empresa KPMG, como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2013, la cual cobra un honorario total anual de 1.850 Unidades de Fomento.
8. Designar como empresas Clasificadoras de Riesgo para el ejercicio 2013, a las empresas Clasificadora de Riesgos Humphreys y a ICR Internacional Credit Rating.
9. Designar como periódico del domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, al periódico La Estrella de Iquique y como periódico de circulación nacional al Diario El Mostrador.

## 27 DE JUNIO

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con fecha 27 de Junio de 2013, el señor Ignacio Briones Rojas comunicó su renuncia voluntaria al cargo de Director de Zona Franca de Iquique S.A., a contar del 15 de julio de 2013.



### 26 DE JULIO

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en reunión de Directorio celebrada el día 25 de julio de 2013, y a consecuencia de la renuncia presentada por el ex director señor Ignacio Briones Rojas, el Directorio conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley de Sociedades Anónimas, procedió a designar como nuevo Director de la Compañía, en reemplazo de aquél, al señor Enrique Valdivieso Valdés.

### 25 DE OCTUBRE

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en sesión ordinaria N°640, celebrada el día 24 de octubre de 2013, ha sido contratado en el cargo de gerente general de Zona Franca de Iquique S.A., el ingeniero comercial señor Claudio Vildósola Moreno, quien asumirá sus funciones a partir del día 15 de noviembre de 2013.

### 30 DE SEPTIEMBRE

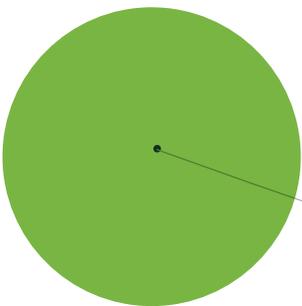
Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en reunión de Directorio celebrada el día 30 de septiembre de 2013, éste tomó conocimiento de la renuncia presentada a su cargo por el Gerente General de la Compañía señor Álvaro Espinosa Almarza, la cual se hará efectiva a partir del 1 de octubre de 2013. Informa asimismo, que el Directorio procedió a designar en forma interina en su reemplazo, a contar de la misma fecha, el actual Gerente de Administración y Finanzas señor Ariel Pérez Acuña.

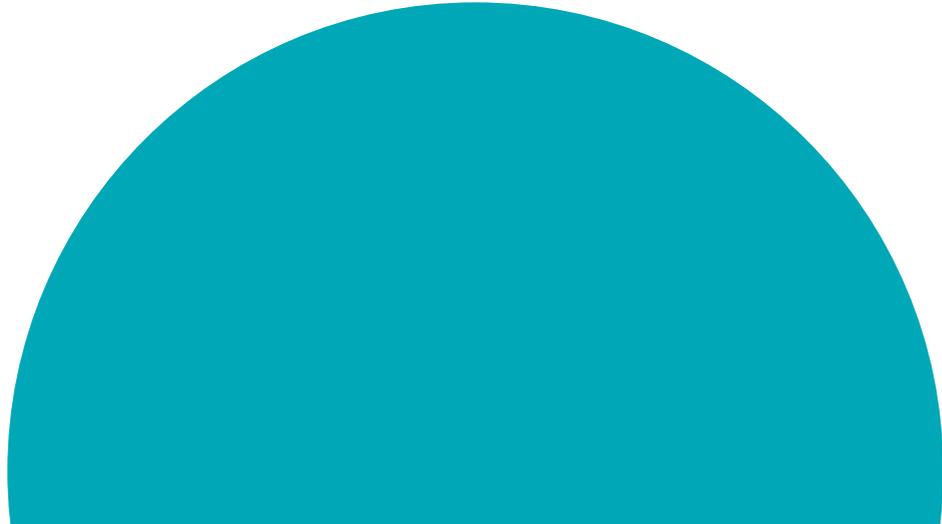
## Información sobre Hechos Relevantes de otros Ejercicios.



De acuerdo a lo informado en el hecho esencial de fecha 23 de noviembre y su complemento de fecha 28 de noviembre, ambos del año 2012, la modificación de tarifas y derechos de renovación, entró en vigencia el primero de enero de 2013, pero se aplica sólo a los nuevos contratos, y aquellos que se han renovado a partir de esa fecha. Desde enero de 2013 se ha procedido a renovar contratos del Mall Zofri, Barrio Industrial y Recinto Amurallado con el nuevo esquema tarifario. Entre los meses de enero y diciembre se renovaron 48 contratos de locales en mall, lo que representa un 12% del universo de contratos de ese centro comercial y 29 contratos de asignación de terrenos en Barrio Industrial y Recinto Amurallado, lo que representa por su parte un 2.8% del universo de dichos contratos, teniendo por consiguiente esta actualización tarifaria aún un impacto no significativo en los ingresos de la Compañía.

El efecto agregado y aproximado en los ingresos en régimen para la Compañía de las modificaciones tarifarias mencionadas significa que, en régimen (esto es, cuando todos los contratos venzan y pasen a operar bajo el nuevo esquema tarifario) estos suban desde el actual 0,8% de las ventas agregadas de los usuarios de Zona Franca a una cifra del orden de 1% de las ventas agregadas.





6

## ESTADOS FINANCIEROS



- Estados Financieros
- Análisis Razonados de los Estados Financieros
- Síntesis de comentarios y proposiciones de Accionistas y del Comité de Directores
- Declaración de Responsabilidad

## Informe de los Auditores Independientes



KPMG Auditores Consultores Ltda.  
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2  
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000  
Fax +56 (2) 2798 1001  
[www.kpmg.cl](http://www.kpmg.cl)

### Informe de los Auditores Independientes

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

#### *Informe sobre los estados financieros*

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Zona Franca de Iquique S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.



### *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 2013 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Otros asuntos*

Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2013.



Alejandro Espinosa G.

KPMG Ltda.

Santiago, 27 de febrero de 2014

## Estados de Situación Financiera

(Miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	Nota	31-12-2013	31-12-2012
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	5.308.885	4.109.902
Otros activos financieros corrientes	5	3.389.284	845.538
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	3.146.930	2.624.777
Activo mantenidos para venta	7	449.563	-
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.021.926	931.955
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>14.316.588</b>	<b>8.512.172</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	9	4.101.831	26.330
Otros activos no financieros, no corrientes	10	3.329.545	3.647.439
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	92.160	139.835
Propiedades, plantas y equipos	12	12.749.154	11.078.536
Propiedades de inversión	13	67.844.507	52.627.214
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>88.117.197</b>	<b>67.519.354</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>102.433.785</b>	<b>76.031.526</b>

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

# Estados de Situación Financiera

(Miles de pesos)

<b>PASIVOS</b>	Nota	31-12-2013	31-12-2012
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	15	8.825.545	6.635.272
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	241.681	215.142
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	6.770.494	5.810.091
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>15.837.720</b>	<b>12.660.505</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones bancarias	14	17.093.928	-
Otras cuentas por pagar	18	2.853.380	2.441.604
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	562.349	660.980
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	31.870.322	26.655.849
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>52.379.979</b>	<b>29.758.433</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	20	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	20	233.102	233.102
Resultados acumulados	20	24.081.249	23.477.751
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>34.216.086</b>	<b>33.612.588</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>102.433.785</b>	<b>76.031.526</b>

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

## Estados de Resultados por Función

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-2013 31-12-2013	01-01-2012 31-12-2012
Ingresos de actividades ordinarias	23	25.339.210	24.330.537
Costo de ventas	24	(10.280.690)	(9.684.964)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>15.058.520</b>	<b>14.645.573</b>
Gastos de administración	25	(6.028.569)	(6.334.374)
Otros gastos	26	(824)	(91.508)
Ingresos financieros	27	580.724	673.906
Gastos financieros	28	(280.965)	(34.117)
Otras ganancias	29	151.466	117.561
Diferencia de cambio	37	(155)	963
Resultados por unidad de reajuste	30	214.431	(145.516)
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>
<b>GANANCIA ATRIBUIBLE A</b>			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	22	9.694.628	8.832.488
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras			
<b>RESULTADO DE GANANCIA ATRIBUIBLE</b>		<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN</b>			
<b>Acciones comunes</b>			
Ganancias básicas por acción		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinuas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas	22	43,95	40,04
<b>Acciones comunes diluidas</b>			
Ganancias diluidas por acción		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones discontinuas		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones continuas	22	43,95	40,04

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

## Estado de Resultados Integrales

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

	ACUMULADO	
	01-01-2013 31-12-2013	01-01-2012 31-12-2012
<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>
Ganancia	9.694.628	8.832.488
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>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	9.694.628	8.832.488
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

## Estados de Flujos de Efectivo Directo

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Cobros procedentes de prestación de servicios		25.264.993	24.482.707
Pagos a proveedores		(11.453.440)	(9.310.504)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(4.450.955)	(4.199.807)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>9.360.598</b>	<b>10.972.396</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		383.136	-
Compras de propiedades, planta y equipo	12 y 13	(18.444.030)	(4.838.129)
Intereses recibidos		-	-
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(18.060.894)</b>	<b>(4.838.129)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Obtención de préstamos		17.080.128	-
Dividendos pagados	20	(8.839.005)	(9.262.875)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.658.156	272.328
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>9.899.279</b>	<b>(8.990.547)</b>
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalente al efectivo</b>		<b>1.198.983</b>	<b>(2.856.280)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		4.109.902	6.966.182
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>4</b>	<b>5.308.885</b>	<b>4.109.902</b>

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

## Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Período Enero- Diciembre 2013 (Miles de pesos)

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01-01-2013</b>	9.901.735	233.102	233.102	23.477.751	33.612.588	33.612.588
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) <b>Nota 22</b>	-	-	-	9.694.628	9.694.628	9.694.628
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendo mínimo (30%)	-	-	-	(2.908.388)	(2.908.388)	(2.908.388)
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	(6.182.742)	(6.182.742)	(6.182.742)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO</b>	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL EJERCICIO ACTUAL AL 31-12-2013</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>233.102</b>	<b>24.081.249</b>	<b>34.216.086</b>	<b>34.216.086</b>

### Período Enero- Diciembre 2012 (Miles de pesos)

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01-01-2012</b>	9.901.735	233.102	233.102	23.792.346	33.927.183	33.927.183
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) <b>Nota 22</b>	-	-	-	8.832.488	8.832.488	8.832.488
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendo mínimo (30%)	-	-	-	(2.649.746)	(2.649.746)	(2.649.746)
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	(6.497.337)	(6.497.337)	(6.497.337)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO</b>	-	-	-	<b>(314.595)</b>	<b>(314.595)</b>	<b>(314.595)</b>
<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>

LAS NOTAS 1 A LA 41, FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS.

# 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 en 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 servicios 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. La sociedad se encuentra registrada bajo el Rut: 70.285.500-4 y sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en Recinto Amurallado S/N, Iquique.

Tal como se señala en la Nota 20 el controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), propietaria de un 71,27%.

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 a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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, las cuales han sido aprobados por el Directorio en sesión N°646 celebrada con fecha 27 de febrero de 2014. 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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012.

## 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 al costo.

## 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo 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 16.-**, por las variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio.
- **Nota 3.8.-**, Tasa de descuento garantías
- **Nota 6.-**, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.
- **Nota 38.-**, 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 período. En la elaboración de este informe se aplican las siguientes definiciones:

## Notas a los Estados Financieros

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuentes 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.

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, con un riesgo mínimo de pérdida de valor.

### 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 2013 y 2012 son los siguientes:

Fecha	US\$	UF
31-12-2012	479,96	22.840,75
31-12-2013	524,61	23.309,56

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 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 a plazo que no califican como equivalentes de efectivo 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.

## Notas a los Estados Financieros

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.- Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Cuando la sociedad tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, estos activos financieros se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen depósitos a plazo presentados en otros activos financieros corrientes.

### 3.3.4.- 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.

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 solo 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.

### 3.3.5.- 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 los periodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad planta y equipo, se resumen a continuación:

Activos	Vida Útil (años)
Edificios y construcciones	20 a 60
Maquinarias y equipos	5 a 30
Instalaciones e infraestructura	20
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 y controlados 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 período financiero y se ajusta de ser necesario.

## Notas a los Estados Financieros

### 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 a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio.

Las propiedades de inversión de la Sociedad las constituyen terrenos, edificio, 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°13).

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 3.10.b).

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	20

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

### 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. Y 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 actualmente entre los 1 y 16 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 restantes de estos contratos fluctúan entre 1 y 16 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.- Deterioro de Valor de los Activos

#### a) Activos Financieros

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.

#### b) 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.

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.

## Notas a los Estados Financieros

### 3.11.- Determinación Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de activos y pasivos financieros y no financieros. La compañía cuenta con los controles en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valorización que tiene la responsabilidad general por la supervisión de las mediciones significativas del valor razonable, equipo que reporta directamente al Gerente de Administración y Finanzas.

El equipo de valorización revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Para medir los valores razonables el equipo de valorización evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF

Los asuntos de valorización significativos son informados al comité de directores de la sociedad

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la sociedad utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- **Nivel 1:** precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables)

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- **Nota 15,** cuentas comerciales y otras cuentas por pagar
- **Nota 18,** otras cuentas por pagar
- **Nota 35,** instrumentos financieros

### 3.12.- 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.

### 3.13.- Beneficios a los Empleados

#### 3.13.1 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.

### 3.13.2 Indemnizaciones por Años de Servicios

La obligación por 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 16).

El cálculo de las obligaciones por beneficios a los empleados definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios neto definidos, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales y el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) Se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La sociedad determina el gasto (ingreso) neto por intereses del pasivo (activo) aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo( activo) por beneficios definidos neto, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados. Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios, esta modificación que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados.

### 3.14.- 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 Arriendo de locales comerciales para la venta al detalle, deducidos de gastos comunes y gastos de promoción; Arriendo 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 actualmente entre 1 a 17 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.

### 3.15.- Ingresos y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses en instrumentos financieros o fondos invertidos en depósitos a plazo. Los ingresos por intereses son reconocidos en ingresos financieros al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

## Notas a los Estados Financieros

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos, comisiones bancarias y por comisiones por recaudación electrónica de deudores comerciales.

Los costos por préstamos y financiamiento que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo son capitalizados como parte del costo de ese activo.

### 3.16.- Activos Mantenidos para Venta

Los Activos que se clasifican como mantenidos para la venta es probablemente que sean recuperados fundamentalmente a través de la venta y no del uso continuo.

Estos activos por lo general se miden al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta.

Cuando se clasifican como mantenidos para la venta, los activos intangibles y las propiedades, planta y equipo no se siguen amortizando.

### 3.17.- Nuevos Pronunciamientos Contables

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

#### a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF e IFRIC	Transición
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Aplicación retroactiva, excepto por lo especificado en los párrafos C3 a C6 de la NIIF
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Aplicación retroactiva.
NIIF 12, Revaluaciones de Participaciones	Aplicación retroactiva.
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Aplicación retroactiva. No necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para períodos anteriores a la aplicación inicial de esta NIIF
CINIIF 20, Costos de Desbroce en la fase de Producción de una Mina de Superficie	Aplicación retroactiva.
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Aplicación retroactiva, excepto por lo especificado en los párrafos 173 de la NIC
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Aplicación retroactiva.
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociados y Negocios Conjuntos	Aplicación retroactiva.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Modificaciones a revelaciones acerca de compensación de activos financieros y pasivos financieros	Aplicación retroactiva.
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 - Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades - Guías para la transición	Aplicación retroactiva.

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

**b) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Pendiente de definir
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	
NIC 19, Beneficios a los empleados - contribuciones a los empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2014. Se permite adopción anticipada.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades. Todas estas modificaciones aplicables a Entidades de Inversión, estableciendo una excepción de tratamiento contable y eliminando el requerimiento de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014. Se permite adopción anticipada.
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclara requisitos de compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2015. Se permite adopción anticipada.
NIC 36, Deterioro de Valor de Activos - Revelación de Valor Recuperable para Activos No Financieros	Períodos anuales iniciados en, o después del 01 de enero de 2014. Se permite adopción anticipada.
NIC 39, Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición - Novación de Derivados y Continuación de Contabilidad de Cobertura	Períodos anuales iniciados en, o después del 01 de enero de 2014. Se permite adopción anticipada.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en, o después del 01 de enero de 2014. Se permite adopción anticipada.

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la compañía.

#### IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

La normativa de IAS 19 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 menos 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 el ejercicio 2013 y fueron aplicadas por la sociedad en los presentes estados financieros.

## Notas a los Estados Financieros

### 3.18.- 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 y sus principales conceptos de ingresos son los siguientes:

- **Mall Comercial:** arriendo por uso de módulos, tarifa porcentual, derechos de asignación.
- **Gestión Inmobiliaria:** arriendo de terrenos, uso de espacios en Barrio industrial, derechos de asignación.
- **Centro Logístico:** almacenaje de mercaderías en almacenes públicos, almacenaje de mercancías y vehículos en patio.
- **Parque Chacalluta:** uso de terrenos en barrio industrial, placa de servicios.

### 3.19.- 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.

### 3.20.- Dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto de 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.

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

CONCEPTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Caja	17.665	71.862
Bancos	1.474.638	549.732
Depósitos a plazo	2.991.375	3.444.786
Fondos mutuos	825.207	43.522
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>5.308.885</b>	<b>4.109.902</b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la sociedad mantiene fondos mutuos, 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 2013 y 2012, es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pesos chilenos \$	4.475.850	3.826.065
Dólar US\$	23.452	2.597
Unidad de Fomento UF	809.583	281.240
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>5.308.885</b>	<b>4.109.902</b>

Los valores que componen el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras, que se clasifican entre los rangos AA+ y AAA según las agencias clasificadoras de riesgos.

## Notas a los Estados Financieros

### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Depósitos a plazo	3.389.284	845.538
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>3.389.284</b>	<b>845.538</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 2013 y 2012, es el siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pesos chilenos \$	2.307.369	404.244
Unidad de fomento UF	1.081.915	441.294
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>3.389.284</b>	<b>845.538</b>

El criterio de reconocimiento de estas inversiones es el de inversiones mantenidas hasta el vencimiento tal como se señala en la nota 3.3.3.

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.

### 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

ITEMS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Deudores por venta	913.560	1.110.709
Estimación incobrables deudores por ventas	(39.801)	(20.350)
Documentos por cobrar	1.922.931	378.494
Estimación incobrables documentos por cobrar	(13.277)	(3.567)
Deudores varios	374.966	1.195.420
Estimación incobrables deudores varios	(11.449)	(35.929)
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>3.146.930</b>	<b>2.624.777</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 Mall 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, 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 2013, el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar es el siguiente:

AÑO	Total M\$	Vigente M\$	<30 días M\$	30-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	>120 días M\$
31-12-2013	3.146.930	1.114.214	379.975	194.802	101.165	77.258	1.279.516
31-12-2012	2.624.777	2.496.291	80.519	12.205	2.638	635	32.489

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 2013 y ejercicio 2012 es el siguiente:

MOVIMIENTO DE LA PROVISIÓN DEUDORES INCOBRABLES	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Saldo inicial	(59.846)	(99.573)
Incrementos	(42.444)	(13.599)
Castigos	-	47.190
Recuperación	37.763	6.136
<b>TOTAL PROVISIÓN DEUDORES INCOBRABLES</b>	<b>(64.527)</b>	<b>(59.846)</b>

## 7. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos mantenidos para la venta corresponden a edificaciones de tipo galpón, emplazada en terrenos de la compañía. Edificaciones adquiridas en diciembre 2013, en un término anticipado de contrato de asignación del Barrio Industrial. Ya han comenzado los esfuerzos para vender el grupo de activo mantenidos para la venta y se espera que la venta ocurra dentro del primer semestre 2014, en conjunto con la colocación del respectivo derecho de asignación.

No existe pérdida por deterioro del bien.

Al 31 de diciembre de 2013 el activo mantenido para la venta se presenta a su valor libro que es el menor en comparación con el valor razonable menos costos de venta y se compone de los siguientes activos:

ACTIVOS MANTENIDOS PARA VENTA	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Activos mantenidos para venta (Edificación, galpón)	449.563	-
<b>TOTAL ACTIVOS MANTENIDOS PARA VENTA</b>	<b>449.563</b>	<b>-</b>

## Notas a los Estados Financieros

### 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

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

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pagos anticipados costo de concesión	577.178	471.914
Otros pagos anticipados	1.389.336	420.606
Otros activos	55.412	39.435
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>2.021.926</b>	<b>931.955</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 de las siguientes partidas: prima de seguros vigentes, anticipo aporte a los sindicatos, materiales para uso y consumo, entre otros.
3. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación.

El movimiento al 31 de diciembre de 2013 de los pagos anticipados costo de concesión, se presenta a continuación:

PAGOS ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2013	471.914	3.647.439	4.119.353
Gastos generados al 31-12-2013	84.127	1.614.159	1.698.286
Reconocimiento apertura	(219.363)	-	(219.363)
Reconocimiento a gastos 2009	(67.844)	-	(67.844)
Reconocimiento a gastos 2010	(44.535)	-	(44.535)
Reconocimiento a gastos 2011	(63.587)	-	(63.587)
Reconocimiento a gastos 2012	(76.585)	-	(76.585)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	493.051	(493.051)	-
<b>TOTALES</b>	<b>577.178</b>	<b>4.768.547</b>	<b>5.345.725</b>

### 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de los otros activos financieros no corrientes es el siguiente:

ITEMS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Documentos por cobrar	4.101.831	26.330
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4.101.831</b>	<b>26.330</b>

Los documentos por cobrar clasificados en este rubro corresponden a documentos por cobrar en cuotas de pagarés con vencimiento mayor a 1 año derivados de la colocación de los clientes de la nueva Etapa VII del Mall Comercial.

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el análisis de antigüedad de los documentos por cobrar es el siguiente:

AÑO	Total M\$	Vigente M\$	<30 días M\$	30-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	>120 días M\$
31-12-2013	4.101.831	4.101.831	-	-	-	-	-
31-12-2012	26.330	26.330	-	-	-	-	-

## 10. 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	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pagos anticipados	3.329.545	3.647.439
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>3.329.545</b>	<b>3.647.439</b>

Corresponde al gasto anticipado por costo de concesión de los ingresos diferidos no corrientes descontados la provisión costo concesión del largo plazo.

## 11. ACTIVOS INTANGIBLES

A continuación se presenta el movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre 2013 y 31 de diciembre de 2012:

COSTO	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Saldo al 01-01-2012	2.240.361	147.983	2.388.344
Adiciones	73.226	4.900	78.126
Retiros	-	-	-
Saldo al 31-12-2012	2.313.587	152.883	2.466.470
Saldo al 01-01-2013	2.313.587	152.883	2.466.470
Adiciones	17.734	1.664	19.398
Retiros	-	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>2.331.321</b>	<b>154.547</b>	<b>2.485.868</b>

AMORTIZACIÓN	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Saldo al 01-01-2012	(2.064.891)	(119.421)	(2.184.312)
Amortización del ejercicio	(134.591)	(7.732)	(142.323)
Saldo al 31-12-2012	(2.199.482)	(127.153)	(2.326.635)
Saldo al 01-01-2013	(2.199.482)	(127.153)	(2.326.635)
Amortización del período	(53.607)	(13.466)	(67.073)
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>(2.253.089)</b>	<b>(140.619)</b>	<b>(2.393.708)</b>

## Notas a los Estados Financieros

VALOR EN LIBROS	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Al 01-01-2012	175.470	28.562	204.032
Al 31-12-2012	114.105	25.730	139.835
Al 01-01-2013	114.105	25.730	139.835
Al 31-12-2013	78.232	13.928	92.160

No existe pérdida por deterioro de intangibles al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

## 12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos del rubro al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

COSTO	Obras de Artes M\$	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificio y Construc. M\$	Planta y Equipos M\$	Instalac. M\$	Vehiculos M\$	Total M\$
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)
Saldo al 31-12-2012	6.730	663.942	369.319	10.219.720	3.716.186	13.129.126	290.853	28.395.876
Saldo al 01-01-2013	6.730	663.942	369.319	10.219.720	3.716.186	13.129.126	290.853	28.395.876
Adiciones	-	2.385.060	-	-	235.287	8.398	28.324	2.657.069
Retiros	-	-	(10.501)	-	(37.733)	-	(49.026)	(97.260)
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>6.730</b>	<b>3.049.002</b>	<b>358.818</b>	<b>10.219.720</b>	<b>3.913.740</b>	<b>13.137.524</b>	<b>270.151</b>	<b>30.955.685</b>

DEPRECIACIÓN	Obras de Artes M\$	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificio y Construc. M\$	Planta y Equipos M\$	Instalac. M\$	Vehiculos M\$	Total M\$
Saldo al 01-01-2012	-	-	-	4.473.531	2.063.205	9.578.084	189.309	16.304.129
Depreciación del período	-	-	-	217.712	349.406	488.128	18.675	1.073.921
Retiros	-	-	-	-	(60.710)	-	-	(60.710)
Saldo al 31-12-2012	-	-	-	4.691.243	2.351.901	10.066.212	207.984	17.317.340
Saldo al 01-01-2013	-	-	-	4.691.243	2.351.901	10.066.212	207.984	17.317.340
Depreciación del período	-	-	-	31.661	470.001	421.926	20.887	944.475
Retiros	-	-	-	-	(7.082)	-	(48.202)	(55.284)
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.722.904</b>	<b>2.814.820</b>	<b>10.488.138</b>	<b>180.669</b>	<b>18.206.531</b>

VALOR EN LIBROS	Obras de Artes M\$	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificio y Construc. M\$	Planta y Equipos M\$	Instalac. M\$	Vehiculos M\$	Total M\$
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
Al 01-01-2013	6.730	663.942	369.319	5.528.477	1.364.285	3.062.914	82.869	11.078.536
Al 31-12-2013	6.730	3.049.002	358.818	5.496.816	1.098.920	2.649.386	89.482	12.749.154

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

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 3.10.b). No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

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.

### 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son reconocidas a su valor de adquisición e incluye todos aquellos importes necesarios hasta el momento de inicio de su explotación.

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, encargada un experto independiente, generó un mayor valor de M\$ 22.121.190. 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 2013 se registran a costo histórico.

No existe pérdida por deterioro de propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

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.

Durante el ejercicio 2013 se efectuó un cambio en la estimación de las vidas útiles, basados en informe externo de expertos que afectó a activos inmovilizados como: cierros perimetrales, obras civiles, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, que forman parte de grupo denominado instalaciones. A continuación se grafica el cambio de estimación de vida útil:

ACTIVOS	Vida útil (años) 2013	Vida útil (años) 2012
Instalaciones e infraestructura	20	10

## Notas a los Estados Financieros

Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente:

INGRESOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
<b>Mall Comercial</b>	<b>7.956.548</b>	<b>7.624.836</b>
Ingresos por arriendo	7.956.548	7.624.836
<b>Gestión Inmobiliaria</b>	<b>7.878.618</b>	<b>7.632.094</b>
Ingresos por arriendo galpones	3.774.000	3.649.612
Ingresos por arriendo barrio industrial	4.104.618	3.982.482
<b>Logística</b>	<b>2.199.526</b>	<b>2.002.382</b>
Ingresos por almacenamiento	2.199.526	2.002.382
<b>Parque Chacalluta</b>	<b>445.884</b>	<b>419.333</b>
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	445.884	419.333
<b>TOTALES</b>	<b>18.480.576</b>	<b>17.678.645</b>

Asimismo, los gastos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio 2013 y 2012 son los siguientes:

ÁREAS DE NEGOCIOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Mall Comercial	(3.886.487)	(3.456.900)
Gestión Inmobiliaria	(4.618.104)	(4.636.987)
Logística	(1.457.834)	(1.343.831)
Parque Chacalluta	(318.265)	(247.246)
<b>TOTAL</b>	<b>(10.280.690)</b>	<b>(9.684.964)</b>

La Sociedad no tiene restricciones para la enajenación de propiedades e inversión. No obstante, no está dentro de sus políticas el hacerlo. El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

<b>COSTO</b>	<b>Obras en Ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios y Construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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	5.771.837
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>
Saldo al 01-01-2013	5.571.711	29.698.041	21.449.088	9.554.549	66.273.389
Adiciones	16.287.849	-	-	9.437	16.297.286
Retiros	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>21.859.560</b>	<b>29.698.041</b>	<b>21.449.088</b>	<b>9.563.986</b>	<b>82.570.675</b>

<b>DEPRECIACIÓN</b>	<b>Obras en Ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios y Construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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>
Saldo al 01-01-2013	-	-	8.907.325	4.738.850	13.646.175
Depreciación del período	-	-	595.173	484.820	1.079.993
Retiros	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.502.498</b>	<b>5.223.670</b>	<b>14.726.168</b>

<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>Obras en Ejecución M\$</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios y Construcciones M\$</b>	<b>Instalaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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
Al 01-01-2013	5.571.711	29.698.041	12.541.763	4.815.699	52.627.214
Al 31-12-2013	21.859.560	29.698.041	11.946.590	4.340.316	67.844.507

## Notas a los Estados Financieros

### 14. OBLIGACIONES BANCARIAS

La sociedad al 31 de diciembre de 2013 presenta una deuda por compromisos bancarios contraída con Banco Itaú con el fin de financiar sus principales proyectos de inversión, Etapa VII Mall Comercial y Parque Industrial y Automotriz de Alto Hospicio. Dicha obligación está constituida por crédito de M\$ 17.000.000, con vencimiento en agosto de 2015 y que fue adquirido a través retiros parciales de M\$ 3.000.000 en septiembre 2013, M\$ 3.000.000 en octubre 2013, M\$ 5.000.000 en noviembre 2013 y M\$ 6.000.000.- en diciembre 2013. Al 31 de diciembre de 2013 se presenta devengados los respectivos intereses por el crédito de largo plazo descontados una amortización parcial de interés por el primer retiro. Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no presenta obligaciones bancarias. El detalle de las obligaciones bancarias es el siguiente:

OBLIGACIONES BANCARIAS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Préstamo Bancario	17.000.000	-
Intereses Devengados Préstamo Bancario	93.928	-
<b>TOTAL</b>	<b>17.093.928</b>	<b>-</b>

ACREEDOR	Rut Acreedor	País	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Hasta 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corto Plazo M\$	Capital Corto Plazo M\$	1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	Capital Largo Plazo M\$
Banco Itaú Chile	97.032.000-8	Chile	Pesos	Anual	5,52%	5,52%	-	-	-	-	17.093.928	-	17.093.928
<b>TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>							-	-	-	-	<b>17.093.928</b>	-	<b>17.093.928</b>

### 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Cuentas por pagar	4.391.918	2.184.465
Acreeedores varios	80.762	85.213
Costo concesión zona franca	3.539.304	3.440.538
Vacaciones del personal	250.619	215.651
Otras cuentas por pagar	225.757	221.615
Garantías recibidas	337.185	487.790
<b>TOTAL CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR</b>	<b>8.825.545</b>	<b>6.635.272</b>

## 16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	Corriente	
	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Incentivos al personal	241.681	215.142
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS</b>	<b>241.681</b>	<b>215.142</b>

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	No Corriente	
	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Obligación indemnización años de servicio	562.349	660.980
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS</b>	<b>562.349</b>	<b>660.980</b>

Los incentivos al personal consisten en compensaciones económicas a todos los trabajadores asociadas al cumplimiento de metas presupuestarias y evaluaciones de desempeño personal, ambas en períodos anuales.

La obligación por indemnización años de servicio está calculada a su valor actuarial. El detalle de las obligaciones es el siguiente:

VALOR PRESENTE DE LAS OBLIGACIONES AÑOS DE SERVICIO	Indemnización por Años de Servicio	
	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
<b>VALOR PRESENTE DE LA OBLIGACIONES, SALDO INICIAL</b>	<b>660.980</b>	<b>555.421</b>
Costo de los servicios del ejercicio corriente	76.182	49.138
Costo por interés	17.846	5.813
Ganancias y pérdidas actuariales	(67.140)	100.608
Beneficios pagados en el ejercicio	(125.519)	(50.000)
<b>TOTAL OBLIGACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>562.349</b>	<b>660.980</b>

Los saldos registrados con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

TOTAL GASTOS RECONOCIDOS EN RESULTADOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Costo de los servicios	76.182	49.138
Costo de intereses	17.846	5.813
Pérdidas (Ganancias) actuariales	(67.140)	100.608
<b>TOTAL</b>	<b>26.888</b>	<b>155.559</b>

## Notas a los Estados Financieros

Los saldos registrados con efecto en patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

CUENTAS PATRIMONIALES (EFECTO PATRIMONIO)	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pérdidas (Ganancias) actuariales	(67.140)	100.608
<b>TOTAL</b>	<b>(67.140)</b>	<b>100.608</b>

APERTURA DE GANANCIA(PÉRDIDA) ACTUARIAL POR HIPÓTESIS Y EXPERIENCIA	Total
Hipótesis	-
Experiencia	(67.140)
<b>TOTAL</b>	<b>(67.140)</b>

Al 31 de diciembre de 2013, la sensibilidad del valor de la obligación actuarial ante una variación de un 1% en la tasa de descuento genera los siguientes efectos:

SENSIBILIZACIÓN TASA DE DESCUENTO	Disminución de 1% M\$	Incremento de 1% M\$
Obligación indemnización años de servicio actual	562.348	562.348
Efecto en las obligaciones	35.139	(31.571)
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS SENSIBILIZADO</b>	<b>597.487</b>	<b>530.777</b>

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

VARIABLES	31-12-2013	31-12-2012
Tabla de mortalidad	RV-2009	RV-2009
Tasa de interés anual	2,70%	2,70%
Tasa de rotación retiro voluntario	0,60 % anual	0,60 % anual
Tasa de rotación necesidades empresa	3 % anual	3 % anual
Incremento salarial	2 % anual	2 % anual
<b>EDAD JUBILACIÓN</b>		
Hombres	65	65
Mujeres	60	60

### GLOSARIO

Valor presente de las obligaciones, saldo inicial	Obligación total devengada al inicio del ejercicio
Costo de los servicios del ejercicio corriente	Porción de la obligación devengada durante el ejercicio
Costo por interés	Monto generado por los intereses aplicados sobre la obligación al inicio del ejercicio
Ganancias y pérdidas actuariales	Corresponde a las desviaciones del modelo producto de diferencias actuariales por experiencia e hipótesis
Beneficios pagados en el ejercicio	Montos de los beneficios pagados a trabajadores durante el ejercicio actual
Total obligación al final del período	Obligación total devengada al final del ejercicio

## 17. 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:

PASIVOS CORRIENTES	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Dividendos	2.908.388	2.649.746
Ingresos diferidos	3.847.852	3.146.091
Ingresos anticipados Edelnor	14.254	14.254
<b>TOTAL</b>	<b>6.770.494</b>	<b>5.810.091</b>

## 18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Otras cuentas por pagar se presentan en el siguiente cuadro:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Garantías recibidas	2.798.719	2.348.651
Otras cuentas por pagar	54.661	92.953
<b>TOTAL</b>	<b>2.853.380</b>	<b>2.441.604</b>

## 19. 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	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Ingresos anticipados Edelnor	94.265	109.549
Ingresos diferidos	31.776.057	26.546.300
<b>TOTAL</b>	<b>31.870.322</b>	<b>26.655.849</b>

A continuación se detalla el movimiento de los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación durante el 2013.

INGRESOS DIFERIDOS	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Totales M\$
<b>SALDO INICIAL AL 01-01-2013</b>	<b>3.146.091</b>	<b>26.546.300</b>	<b>29.692.391</b>
Más: Ingresos generados enero a diciembre 2013	560.843	8.516.767	9.077.610
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(1.462.420)	–	(1.462.420)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(452.293)	–	(452.293)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(296.898)	–	(296.898)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(423.912)	–	(423.912)
Menos: reconocimiento de ingresos 2012	(510.569)	–	(510.569)
Traspaso ingresos de no corrientes a corrientes	3.287.010	(3.287.010)	–
<b>TOTALES</b>	<b>3.847.852</b>	<b>31.776.057</b>	<b>35.623.909</b>

## Notas a los Estados Financieros

### 20. CAPITAL Y RESERVAS

SERIE	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº acciones con derecho a voto	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
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 2013 y 31 de diciembre de 2013 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.

#### 20.1.- 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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre 2012.

#### 20.2.- 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.

#### 20.3.- Emisión de Acciones Preferenciales

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no ha emitido acciones preferenciales.

## 20.4.- Acuerdos

En vigésima tercera junta general ordinaria de accionistas, celebrada el 26 de abril de 2013, se aprobó la distribución del 100% de las utilidades del ejercicio 2012 esto es la suma de \$ 8.832.487.687.- que se pagarán de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N°47 por un total de \$3.532.995.075 a razón de \$19,017623 pesos por acción, pagado según acuerdo el 20 de mayo de 2013.-
- Dividendo definitivo N°48 por un total de \$5.299.492.612 a razón de \$24,026434 pesos por acción, pagado según acuerdo el 29 de noviembre de 2013.-

## 20.5.- Patrimonio

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

PATRIMONIO	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	233.102	233.102
Resultados retenidos	18.128.486	18.443.080
Otros resultados acumulados (1ra.Adopción IFRS)	5.349.266	5.349.266
Resultados del ejercicio	9.694.628	8.832.488
Dividendos	(9.091.131)	(9.147.083)
<b>TOTAL</b>	<b>34.216.086</b>	<b>33.612.588</b>

El saldo acreedor ajustes IFRS proviene de las retasaciones de los terrenos del Recinto Amurallado detallado en nota N° 13.

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.

## Notas a los Estados Financieros

### Política de Dividendos

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de abril de 2013, se acordó distribuir como dividendo entre sus accionistas, el 100% de las utilidades generadas durante el año 2012, al 31 de diciembre de 2012 la sociedad provisionó como dividendo por pagar el 30% de esas utilidades según lo establece la Ley 18.046 de Sociedades Anónimas. Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad mantiene una provisión de dividendos por pagar equivalentes al 30% del resultado del ejercicio.

### Conciliación Cuentas de Patrimonio (Miles de \$)

MOVIMIENTOS PATRIMONIALES	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Resultados Retenidos	Patrimonio Neto
<b>SALDO INICIAL PERIODO ACTUAL 01-01-2013</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>23.477.751</b>	<b>33.612.588</b>
Resultado de ingreso y gastos integrales	-	-	9.694.628	9.694.628
Otros incrementos (decrementos) en patrimonio	-	-	-	-
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(9.091.130)	(9.091.130)
<b>SALDO FINAL 31-12-2013</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>24.081.249</b>	<b>34.216.086</b>
<b>SALDO INICIAL PERIODO ACTUAL 01-01-2012</b>	<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>23.792.346</b>	<b>33.927.183</b>
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>

## 21. 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:

- **Mall 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 de MALL 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.

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.

## Notas a los Estados Financieros

A continuación se presenta los resultados por cada área de negocios o segmentos descritos anteriormente al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

### Periodo 2013

CONCEPTOS	Mall Comercial 2013 M\$	Gestión Inmobiliaria 2013 M\$	Logística 2013 M\$	Parque Chacalluta Arica 2013 M\$	Totales 2013 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	9.910.084	12.085.708	2.710.105	633.313	25.339.210
<b>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>9.910.084</b>	<b>12.085.708</b>	<b>2.710.105</b>	<b>633.313</b>	<b>25.339.210</b>
Costo de ventas	(3.157.099)	(3.981.282)	(1.240.529)	(306.890)	(8.685.800)
Depreciación	(729.388)	(636.822)	(217.305)	(11.375)	(1.594.890)
<b>TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.886.487)</b>	<b>(4.618.104)</b>	<b>(1.457.834)</b>	<b>(318.265)</b>	<b>(10.280.690)</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>6.023.597</b>	<b>7.467.604</b>	<b>1.252.271</b>	<b>315.048</b>	<b>15.058.520</b>
Depreciación y amortización	(171.842)	(217.533)	(78.471)	(28.806)	(496.652)
Gastos de administración y ventas	(1.914.043)	(2.422.980)	(874.043)	(320.851)	(5.531.917)
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>(2.085.885)</b>	<b>(2.640.512)</b>	<b>(952.514)</b>	<b>(349.657)</b>	<b>(6.028.569)</b>
Ingresos financieros	200.930	254.358	91.754	33.682	580.724
Gastos financieros	(97.214)	(123.063)	(44.392)	(16.296)	(280.965)
Otros ingresos	52.407	66.342	23.932	8.785	151.466
Otros gastos	73.854	93.493	33.725	12.380	213.452
<b>RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES</b>	<b>4.167.689</b>	<b>5.118.221</b>	<b>404.776</b>	<b>3.942</b>	<b>9.694.628</b>
<b>ACTIVOS DE LOS SEGMENTOS</b>	<b>34.885.316</b>	<b>53.418.050</b>	<b>13.114.967</b>	<b>1.015.452</b>	<b>102.433.785</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5.599.172</b>	<b>6.828.394</b>	<b>1.531.202</b>	<b>357.820</b>	<b>14.316.588</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.286.144</b>	<b>46.589.656</b>	<b>11.583.765</b>	<b>657.632</b>	<b>88.117.197</b>

### Periodo 2012

CONCEPTOS	Mall Comercial 2012 M\$	Gestión Inmobiliaria 2012 M\$	Logística 2012 M\$	Parque Chacalluta Arica 2012 M\$	Totales 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
<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)	(228.413)	(82.396)	(30.247)	(521.493)
Gastos de administración y ventas	(2.011.268)	(2.546.025)	(918.440)	(337.148)	(5.812.881)
<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	229.128	296.519	107.825	40.434	673.906
Gastos financieros	(11.600)	(15.011)	(5.459)	(2.047)	(34.117)
Otros ingresos	39.971	51.726	18.810	7.054	117.561
Otros gastos	(80.261)	(103.866)	(37.770)	(14.164)	(236.061)
<b>RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES</b>	<b>4.073.707</b>	<b>4.499.051</b>	<b>240.461</b>	<b>19.269</b>	<b>8.832.488</b>
<b>ACTIVOS DE LOS SEGMENTOS</b>	<b>29.827.806</b>	<b>36.502.790</b>	<b>7.817.737</b>	<b>1.883.193</b>	<b>76.031.526</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.339.396</b>	<b>4.086.700</b>	<b>875.241</b>	<b>210.834</b>	<b>8.512.171</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>26.488.410</b>	<b>32.416.090</b>	<b>6.942.496</b>	<b>1.672.359</b>	<b>67.519.355</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.

## 22. GANANCIA BÁSICA POR ACCIÓN

El cálculo de la ganancia por acción al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 se presenta en el siguiente cuadro:

UTILIDAD ATRIBUIBLE ACCIONISTAS ORDINARIOS		31-12-2013	31-12-2012
<b>GANANCIAS ATRIBUIBLES A LOS ACCIONISTAS POR LA PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO</b>	<b>M\$</b>	<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>
Resultado disponible para accionistas	M\$	9.694.628	8.832.488
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción	\$	43,95	40,04

## 23. INGRESOS ORDINARIOS

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

- **Los ingresos Mall 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 del 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.

## Notas a los Estados Financieros

El siguiente cuadro nos muestra los Ingresos por áreas de negocio al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

INGRESOS POR ÁREA DE NEGOCIOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
<b>MALL COMERCIAL</b>	<b>9.910.084</b>	<b>9.545.076</b>
Ingresos por arriendo	7.956.548	7.624.836
Ingresos por derechos de asignación	835.433	826.752
Servicios y otros ingresos	1.118.103	1.093.488
<b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	<b>12.085.709</b>	<b>11.681.105</b>
Ingresos por arriendo galpones	3.774.000	3.649.612
Ingresos por arriendo barrio industrial	4.104.618	3.982.482
Ingresos por derechos de asignación	2.791.689	2.664.768
Servicios y otros ingresos	1.415.402	1.384.243
<b>LOGÍSTICA</b>	<b>2.710.105</b>	<b>2.501.721</b>
Ingresos por almacenamiento	2.199.526	2.002.382
Servicios y otros ingresos	510.579	499.339
<b>PARQUE CHACALLUTA</b>	<b>633.312</b>	<b>602.635</b>
Uso y venta de Venta de terrenos	445.884	419.333
Servicios y otros ingresos	187.428	183.302
<b>TOTAL</b>	<b>25.339.210</b>	<b>24.330.537</b>

## 24. COSTOS DE VENTAS

Los costos de explotación distribuidos por áreas de negocios correspondientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron los siguientes:

ÁREAS DE NEGOCIOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Mall Comercial	(3.886.487)	(3.456.900)
Gestión Inmobiliaria	(4.618.104)	(4.636.987)
Logística	(1.457.834)	(1.343.831)
Parque Chacalluta	(318.265)	(247.246)
<b>TOTAL</b>	<b>(10.280.690)</b>	<b>(9.684.964)</b>

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

COSTO DE VENTAS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Costo de concesión	(3.754.147)	(3.615.606)
Depreciación	(1.594.890)	(1.915.478)
Gastos empresas de servicios	(1.224.313)	(1.159.403)
Gastos generales	(808.612)	(953.733)
Remuneraciones	(1.208.471)	(669.768)
Otros costos de ventas	(529.618)	(348.353)
Mantenimiento y reparaciones	(661.335)	(508.202)
Publicidad y difusión	(257.012)	(278.938)
Consumos básicos	(242.292)	(235.483)
<b>TOTAL</b>	<b>(10.280.690)</b>	<b>(9.684.964)</b>

## 25. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas distribuidos por área de negocios para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron los siguientes:

ÁREA DE NEGOCIOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Mall Comercial	(2.085.885)	(2.191.705)
Gestión Inmobiliaria	(2.640.513)	(2.774.438)
Centro Logístico	(952.514)	(1.000.836)
Parque Industrial	(349.657)	(367.395)
<b>TOTAL</b>	<b>(6.028.569)</b>	<b>(6.334.374)</b>

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

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Remuneraciones	(3.286.214)	(3.273.245)
Gastos generales	(1.119.050)	(1.226.309)
Depreciación	(496.652)	(521.493)
Gastos empresa de servicios	(257.882)	(240.066)
Gastos computacionales	(250.463)	(222.409)
Desahucios e indemnizaciones	(124.165)	(198.772)
Publicidad corporativa	(174.271)	(185.811)
Consumos básicos	(182.756)	(184.629)
Bienes y servicios de consumo	(125.555)	(122.292)
Mantenimientos y reparaciones	(74.092)	(120.140)
Ajuste IAS	98.631	(28.199)
Provisión deudores incobrables	(36.100)	(11.009)
<b>TOTAL</b>	<b>(6.028.569)</b>	<b>(6.334.374)</b>

## 26. OTROS GASTOS

Otros gastos se componen de lo siguiente:

OTROS GASTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pérdida en baja de Activo Fijo	(824)	(91.508)
<b>TOTALES</b>	<b>(824)</b>	<b>(91.508)</b>

## Notas a los Estados Financieros

### 27. INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros están compuestos por:

INGRESOS FINANCIEROS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Intereses administración de cartera	170.003	403.013
Intereses pagarés y otros documentos	4.575	32.697
Intereses fondos mutuos	29.224	25.317
Diferencia valor presente pagarés	11.388	1.835
Ajuste Valor Presente Garantías	365.534	211.044
<b>TOTALES</b>	<b>580.724</b>	<b>673.906</b>

### 28. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por:

GASTOS FINANCIEROS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Gastos operacionales Web Pay	(21.100)	(15.478)
Comisiones Bancarias	(61.577)	(18.639)
Intereses Crédito Bancario	(198.288)	-
<b>TOTALES</b>	<b>(280.965)</b>	<b>(34.117)</b>

### 29. OTRAS GANANCIAS

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

OTRAS GANANCIAS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Otros ingresos fuera de explotación	86.677	66.646
Resultado en venta de activo	8.808	523
Recargo por retardo pago facturas	48.661	44.017
Ingresos multas registro vehicular	7.000	6.375
Ingresos por multas contratistas	320	-
<b>TOTALES</b>	<b>151.466</b>	<b>117.561</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 las cancelaciones de facturas y ajuste en el valor descontado de las garantías.

### 30. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

El efecto del resultado por unidades de reajuste a U.F. por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se compone de las siguientes cuentas:

RESULTADO UNIDAD DE REAJUSTE	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Garantías recibidas	(119.466)	(192.740)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	333.897	47.224
<b>TOTAL RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE</b>	<b>214.431</b>	<b>(145.516)</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 actualizado al valor de la UF al 31 de diciembre respectivo.

### 31. 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 2013 y 2012, es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Depreciación	(2.024.468)	(2.294.647)
Amortización	(67.074)	(142.324)
<b>TOTALES</b>	<b>(2.091.542)</b>	<b>(2.436.971)</b>

### 32. GASTOS DEL PERSONAL

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Remuneraciones	(3.308.773)	(2.960.470)
Horas Extras	(111.721)	(86.980)
Bonos-Aguinaldos	(632.963)	(509.160)
Leyes sociales	(224.947)	(206.446)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(11.581)	(9.722)
<b>TOTAL</b>	<b>(4.289.984)</b>	<b>(3.772.778)</b>

La composición del personal al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

ESTAMENTO	31-12-2013	31-12-2012
Gerentes y Ejecutivos principales	20	20
Jefaturas Profesionales y Encargados	56	47
Trabajadores en general	168	147
Plazos Fijos	26	43
<b>TOTAL</b>	<b>270</b>	<b>257</b>

## Notas a los Estados Financieros

### 33. 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.

#### 33.1.- 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.

##### Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

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.

Para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias, ver nota 23

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.

El comité de riesgo ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de realizar un acuerdo con él. La revisión incluye análisis externos cuando están disponibles y en algunos casos revisión de antecedentes comerciales.

La mayor parte de los clientes de la sociedad realizan contratos de largo plazo y no se reconocen pérdidas por deterioro contra esos clientes. La sociedad para algunas de sus transacciones inmobiliarias solicita garantía a sus clientes las que se contabilizan a su valor presente en el pasivo otras cuentas por pagar.

La sociedad ha establecido provisiones por deterioro de valor, que representa una estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (ver nota 6 y 9)

#### 33.2.- 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 cobro 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.

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. Las obligaciones corrientes de la Sociedad la constituyen deudas comerciales y obligaciones bancarias contraídas para financiar los nuevos proyectos de inversión.

	Valor en Libros M\$	Total M\$	Flujos de Efectivo Contractuales				
			2 Meses O Menos M\$	2-12 Meses M\$	1-2 Años M\$	2-5 Años M\$	Más de 5 Años M\$
<b>PASIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS</b>							
Garantías	3.135.904	3.135.904	-	337.185	-	-	2.798.719
Dividendo por acciones	2.908.388	2.908.388	-	2.908.388	-	-	-
Préstamo bancario	17.093.928	17.093.928	-	-	17.093.928	-	-
Costo Concesión Zona Franca	3.539.304	3.539.304	-	3.539.304	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	4.472.680	4.472.680	4.391.918	80.762	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31.150.204</b>	<b>31.150.204</b>	<b>4.391.918</b>	<b>6.865.639</b>	<b>17.093.928</b>	<b>-</b>	<b>2.798.719</b>

### 33.3.- 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.

#### 33.3.1.- 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.

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.

## 34. 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 2013 y 2012, en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

Parte del directorio, ocupa 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.

## Notas a los Estados Financieros

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 26 de abril de 2013, 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.

### 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 2013 y 2012 ascendieron a M\$ 146.541 M\$ 141.478 respectivamente.

NOMBRE	Cargo	Asistencia a Comité Directores		Asistencia a Comité Directorio		Asistencia Directorio		Viáticos	
		2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Luis Alberto Simian Diaz	A Director/Presidente	-	-	4.110	4.042	16.440	16.166	-	1.398
Samuel Puentes Lacámara	A Vicepresidente	16.440	10.812	4.110	4.042	12.330	12.125	-	-
Felipe Perez Walker	A Director	16.440	16.166	4.110	4.042	8.220	8.083	2.207	-
Ignacio Briones Rojas	D Director	8.863	16.166	2.045	4.042	4.231	8.083	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	A Director	-	-	4.110	3.705	8.220	7.689	-	-
Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	C Director	-	-	3.766	2.367	8.220	5.406	-	-
Juan Toledo Niño de Zepeda	C Director	-	-	3.765	2.367	8.220	5.406	-	-
Miguel Bejide Catrileo	B Director	-	5.355	-	1.339	-	2.677	-	-
Enrique Valdivieso Valdés	E Director	5.523	-	1.724	-	3.447	-	-	-
		47.265	48.499	27.740	25.946	69.329	65.635	2.207	1.398

- 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 Julio 2013
- E Directores elegidos en sus funciones en agosto de 2013

Las remuneraciones totales percibidas por la plana ejecutiva de Zofri S.A. a diciembre 2013 y 2012 ascendieron a M\$ 961.801 y M\$ 916.501, además en 2013 se han pagado por desvinculaciones de ejecutivos M\$ 68.216

## 35. INSTRUMENTOS 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 DE DICIEMBRE DEL 2013, EN M\$	Nota	Designados a Valor Razonable	Préstamos y partidas por Cobrar	Otros Pasivos Finan.	Moneda o Unidad de Reajuste	Valores Libros	Valores Razonables	Jerarquía Valores Razonables
<b>ACTIVOS</b>								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	5.308.885	-	CLP/USD	5.308.885	5.308.885	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	3.389.284	-	CLP/UF	3.389.284	3.389.284	-
Deudores Comerciales y otros			-					
Deudores por Venta	6	-	873.759	-	CLP/UF	873.759	873.759	-
Documentos por Cobrar	6	2.057.046	(147.392)	-	CLP/UF	1.909.654	1.909.654	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	363.517	-	CLP/UF	363.517	363.517	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.057.046</b>	<b>9.788.053</b>	<b>-</b>		<b>11.845.099</b>	<b>11.845.099</b>	
<b>PASIVOS</b>								
Obligaciones bancarias	14	-	-	17.093.928	CLP	17.093.928	17.093.928	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	337.185	-	-	UF	337.185	337.185	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	8.802.762	CLP/UF	8.802.762	8.802.762	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	2.798.719	-	54.661	UF	2.853.380	2.853.380	Nivel 2
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.135.904</b>	<b>-</b>	<b>25.951.351</b>		<b>29.087.255</b>	<b>29.087.255</b>	
<b>31 DE DICIEMBRE DEL 2012, EN M\$</b>								
	Nota	Designados A Valor Razonable	Préstamos Y Partidas Por Cobrar	Otros Pasivos Finan.	Moneda O Unidad De Reajuste	Valores Libros	Valores Razonables	Jerarquía Valores Razonables
<b>ACTIVOS</b>								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	4.109.902	-	CLP/USD	4.109.902	4.109.902	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	845.538	-	CLP/UF	845.538	845.538	-
Deudores Comerciales y otros			-					
Deudores por Venta	6	-	1.090.359	-	CLP /UF	1.090.359	1.090.359	-
Documentos por Cobrar	6	369.786	5.141	-	CLP/UF	374.927	374.927	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	1.159.491	-	CLP/UF	1.159.491	1.159.491	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>369.786</b>	<b>7.210.431</b>	<b>-</b>		<b>7.580.217</b>	<b>7.580.217</b>	
<b>PASIVOS</b>								
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	193.179	-	-	UF	193.179	193.179	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	6.442.093	CLP/UF	6.442.093	6.442.093	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	2.348.651	-	92.953	UF	2.441.604	2.441.604	Nivel 2
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.541.830</b>	<b>-</b>	<b>6.535.046</b>		<b>9.076.876</b>	<b>9.076.876</b>	

La sociedad no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros como son efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales y acreedores comerciales entre otros, porque los importes en libros son una aproximación razonable al valor razonable.

La jerarquía de niveles de valores razonables se describe en nota 3.11 "determinación de valores razonables".

## Notas a los Estados Financieros

### 36. 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\$ 21.551 para el año 2014
- MM\$ 21.908 para el año 2015
- MM\$ 22.565 para el año 2016

El 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 Mall Comercial como así también los derechos por renovación del Recinto Amurallado y Barrio Industrial.

El mencionado nuevo sistema tarifario, entró 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 Mall Comercial, cuya construcción finalizará el primer semestre de 2014, aumentará la superficie arrendable en más de 3.500 metros cuadrados.

#### En condición de arrendatario

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

### 37. 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 2013 y 2012.

DIFERENCIA DE CAMBIO	31-12-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Moneda extranjera US\$	(155)	963
<b>TOTAL</b>	<b>(155)</b>	<b>963</b>

### 38. 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.

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).

### 39. 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.

### 40. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

### 41. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que signifiquen un impacto en los presentes estados financieros.

## Análisis Razonados de los Estados Financieros

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Zofri S.A., es una de las empresas más importantes del norte de Chile por su contribución al desarrollo y crecimiento de éste. Durante el año 2013 desarrolló dos proyectos históricos en términos de su inversión e impacto estratégico para la comunidad de Iquique y de Alto Hospicio. En efecto, la séptima etapa del Mall Zofri (Iquique) tiene programada su apertura para el primer cuatrimestre de 2014 y así también la primera etapa del Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio, dirigida a empresas que prestan servicio a la minería, tiene prevista su operación durante el año 2014.

Los estados financieros de Zofri S.A. del ejercicio 2013 dan cuenta de la dinámica actividad de la empresa, con una mayor disponibilidad de activos corrientes y el aumento significativo de los activos destinados a explotación. Dicha expansión ha sido enfrentada con ingresos provenientes de nuestras inversiones ejecutadas en períodos anteriores y apalancamiento.

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	Nota	31-12-2013	31-12-2012
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	5.308.885	4.109.902
Otros activos financieros corrientes	5	3.389.284	845.538
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	3.146.930	2.624.777
Activo mantenidos para venta	7	449.563	-
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.021.926	931.955
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>14.316.588</b>	<b>8.512.172</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	9	4.101.831	26.330
Otros activos no financieros, no corrientes	10	3.329.545	3.647.439
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	92.160	139.835
Propiedades, plantas y equipos	12	12.749.154	11.078.536
Propiedades de inversión	13	67.844.507	52.627.214
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>88.117.197</b>	<b>67.519.354</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>102.433.785</b>	<b>76.031.526</b>

# Análisis Razonados de los Estados Financieros

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<b>PASIVOS</b>	Nota	31-12-2013	31-12-2012
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	15	8.825.545	6.635.272
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	241.681	215.142
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	6.770.494	5.810.091
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>15.837.720</b>	<b>12.660.505</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones bancarias	14	17.093.928	–
Otras cuentas por pagar	18	2.853.380	2.441.604
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	562.349	660.980
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	31.870.322	26.655.849
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>52.379.979</b>	<b>29.758.433</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	20	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	20	233.102	233.102
Resultados acumulados	20	24.081.249	23.477.751
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>34.216.086</b>	<b>33.612.588</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>102.433.785</b>	<b>76.031.526</b>

Para solventar estas fuertes inversiones la compañía recurrió a un financiamiento a través de la banca privada; compromisos que han sido pactados a 2 años plazo. El éxito evidenciado en las etapas iniciales de los dos grandes proyectos de inversión, permiten proyectar un auspicioso resultado una vez puestos en operación.

Un indicador que da cuenta de la solidez de la compañía y el creciente interés de inversionistas por operar en Zofri, es la colocación del 100% de la nueva etapa del Mall , lo que incrementó los ingresos percibidos por anticipado reflejado en el rubro otros pasivos no financieros, que aseguran nuevos ingresos para los próximos años.

## Análisis Razonados de los Estados Financieros

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Cobros procedentes de prestación de servicios		25.264.993	24.482.707
Pagos a proveedores		(11.453.440)	(9.310.504)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(4.450.955)	(4.199.807)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>9.360.598</b>	<b>10.972.396</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		383.136	-
Compras de propiedades, planta y equipo	12 y 13	(18.444.030)	(4.838.129)
Intereses recibidos		-	-
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(18.060.894)</b>	<b>(4.838.129)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Obtención de préstamos		17.080.128	-
Dividendos pagados	20	(8.839.005)	(9.262.875)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.658.156	272.328
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>9.899.279</b>	<b>(8.990.547)</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>		<b>1.198.983</b>	<b>(2.856.280)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		4.109.902	6.966.182
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>4</b>	<b>5.308.885</b>	<b>4.109.902</b>

# Análisis Razonados de los Estados Financieros

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

## ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO (DICIEMBRE 2013-2012)

ACUMULADO A DICIEMBRE	Ene-Dic 2013	Ene-Dic 2012	Dif M\$	Dif %
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>				
Centro comercial	8.791.981	8.451.586	340.395	4,0
Gestión Inmobiliaria	10.670.306	10.296.867	373.439	3,6
Centro logístico	2.199.526	2.002.383	197.143	9,8
Parque Chacalluta	445.885	419.331	26.554	6,3
Otros ingresos de explotación	3.231.512	3.160.370	71.142	2,3
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>25.339.210</b>	<b>24.330.537</b>	<b>1.008.673</b>	<b>4,1</b>
<b>COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>				
Costo de Concesión	3.754.147	3.615.615	138.532	3,8
Gastos empresas de servicios	1.224.313	1.159.401	64.912	5,6
Depreciación	1.594.890	1.915.478	(320.588)	(16,7)
Remuneraciones	1.208.471	669.768	538.703	80,4
Otros Costos de Explotación	2.498.869	2.324.702	174.167	7,5
<b>TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>10.280.690</b>	<b>9.684.964</b>	<b>595.726</b>	<b>6,2</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>15.058.520</b>	<b>14.645.573</b>	<b>412.947</b>	<b>2,8</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>				
Remuneraciones	3.286.214	3.273.244	12.970	0,4
Gastos generales	1.119.050	1.226.309	(107.259)	(8,7)
Depreciación	496.652	521.493	(24.841)	(4,8)
Otros Gastos de Administración	1.126.653	1.313.328	(186.675)	(14,2)
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>6.028.569</b>	<b>6.334.374</b>	<b>(305.805)</b>	<b>(4,8)</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>9.029.951</b>	<b>8.311.199</b>	<b>718.752</b>	<b>8,6</b>
Resultado no operacional				
Otros ingresos	732.190	791.467	(59.277)	(7,5)
Otros gastos	(281.789)	(125.625)	(156.164)	124,3
Diferencia de cambio	(155)	963	(1.118)	(116,1)
Resultados por unidades de reajuste	214.431	(145.516)	359.947	(247,4)
<b>TOTAL RESULTADO NO OPERACIONAL</b>	<b>664.677</b>	<b>521.289</b>	<b>143.388</b>	<b>27,5</b>
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>9.694.628</b>	<b>8.832.488</b>	<b>862.140</b>	<b>9,8</b>

## Análisis Razonados de los Estados Financieros

### RESULTADO DEL EJERCICIO

En el ejercicio 2013 Zofri S.A. aumentó su utilidad en 9,8% respecto al ejercicio 2012. Lo anterior, debido producto de mayores ingresos y de una adecuada administración de costos y gastos, que dieron como resultado un aumento de MM\$ 862 en las utilidades del ejercicio.

Los **ingresos de explotación** de la sociedad aumentaron en 4,1%, equivalentes a MM\$ 1.009, originados por:

- Nuevas superficies del Recinto Amurallado II, colocadas durante el segundo semestre de 2012
- Aumento de tarifa porcentual y uso de locales en Mall,
- Mayores ingresos por almacenaje de mercaderías en Centro Logístico Zofri (CLZ),
- Mayores ventas de terrenos en el Parque Industrial Zofri Arica.

Dentro de los ingresos de explotación, el ítem **otros ingresos de explotación**, presenta mayores ingresos que en el ejercicio 2012, entre los que destacan:

- Recuperación de gastos de administración y cuota de mantenimiento,
- Visación de documentos,
- Transmisión de datos.

Todos los conceptos anteriores guardan relación directa con el incremento del comercio efectuado por los usuarios del sistema franco durante el ejercicio 2013.

Entre las variaciones más relevantes en los **costos de explotación**, se encuentran:

- Remuneraciones, aumento por mayor dotación de vigilantes privados, con el fin de entregar un mejor servicio a los clientes, además de otras contrataciones necesarias para el desarrollo y ejecución de proyectos de inversión.
- Mantenimiento y reparaciones, aumentos relacionados con el programa Zofri Mejor Barrio Industrial, orientado a mejorar la infraestructura, accesos y espacios comunes.
- Depreciación, disminución por redefinición de la estimación de vida útil de instalaciones y urbanizaciones, realizadas según informes de expertos independientes.
- Costo de concesión, aumento proporcional a los ingresos.

Respecto a los **gastos de administración y ventas**, las principales variaciones se deben a:

- Remuneraciones, disminución principalmente por menos horas extras y bonos.
- Depreciación, aumento por inversiones destinadas al mejoramiento del servicio, tales como Sistema de registro vehicular y Sistema de detección y control de incendios.
- Otros Gastos de Administración,
  1. Servicios computacionales, aumento principalmente por renovación de licencias y el mantenimiento de equipos.
  2. Gastos Generales, aumento en gastos de publicaciones, fletes y mudanzas.
  3. Desahucio e Indemnizaciones, disminución por efecto un menor valor de la provisión por años de servicio (IAS) por aplicación de NIC 19

El resultado obtenido en partidas no relacionadas con la operación aumentó debido a reajustabilidad de activos financieros por sobre los pasivos financieros y por menores pérdidas por bajas de bienes registradas en el período 2012.

# Análisis Razonados de los Estados Financieros

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

## INDICADORES FINANCIEROS

CONCEPTO	31-12-2013	31-12-2012
<b>INDICES DE LIQUIDEZ (VECES)</b>		
Liquidez Corriente	0,90	0,67
Razón Acida	0,78	0,60
<b>INDICES DE ENDEUDAMIENTO (VECES)</b>		
Razón de Endeudamiento	1,99	1,26
Cobertura gastos financieros (veces)	313,62	N/A
<b>ACTIVIDAD</b>		
Total activos MM\$	102.434	76.032
Rotación de inventarios (veces)	N/A	N/A
Permanencia de inventarios	N/A	N/A
<b>RESULTADOS</b>		
Gastos Financieros	32,14	N/A
R.A.I.I.D.A.I.E.	11.121	10.748
<b>INDICES DE RENTABILIDAD</b>		
Rentabilidad del patrimonio	28,33%	26,28%
Rentabilidad del activo	9,46%	11,62%
Rentabilidad Activos Operacionales	13,31%	15,79%
Utilidad por acción	\$ 43,95	\$ 40,04
Retorno de dividendos (12 meses)	6,26%	7,76%
<b>INDICES DE EFICIENCIA</b>		
Margen Bruto	59,43%	60,19%
Proporción Gastos s/Ingresos	64,36%	65,84%
EBITDA MM\$	11.121	10.748

Los índices de liquidez se presentan mejorados con respecto al ejercicio 2012, debido a una mayor disponibilidad de fondos derivados de financiamiento de largo plazo y al aumento de los deudores corrientes, por la colocación de la etapa VII de Mall. El mayor endeudamiento es producto del financiamiento bancario contraído para la ejecución de los proyectos de inversión. Por su parte, el mejor resultado obtenido favorece la rentabilidad asociada al patrimonio, en tanto la rentabilidad de activos disminuye levemente por el aumento de las inversiones.

Los índices de eficiencia muestran una leve baja en relación al ejercicio anterior, principalmente por:

- Mayores prestaciones y servicios a clientes por la ejecución de programas de mejoras tales como; Servicios de mantención de instalaciones, aseo, limpieza y seguridad.
- Aumento de la dotación de personal directo y de apoyo.
- Aumento en las contribuciones derivado del proceso de retasación de bienes raíces.

## Análisis Razonados de los Estados Financieros

### ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO (Cifras en Miles de pesos)

CONCEPTO	Ene - Dic 2013	Ene - Dic 2012	Variación M\$	%
<b>SALDO INICIAL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>4.109.902</b>	<b>6.966.182</b>	<b>(2.856.280)</b>	<b>(41,0)</b>
Flujo originado por actividades de operación	9.360.598	10.972.396	(1.611.798)	(14,7)
Flujo originado por actividades de Inversión	(18.060.894)	(4.838.129)	(13.222.765)	273,3
Flujo originado por actividades de financiamiento	9.899.279	(8.990.547)	18.889.826	(210,1)
Saldo Final efectivo y efectivo equivalente	5.308.885	4.109.902	1.198.983	29,2
<b>VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE PERÍODO</b>	<b>1.198.983</b>	<b>(2.856.280)</b>		

Para el ejercicio 2013 la variación del efectivo y efectivo equivalente presentó un flujo positivo de MM\$ 1.199, producto de:

- Menor flujo en actividades de operación, por mayor recaudación y un aumento de pagos a proveedores asociados a los grandes proyectos de inversión del ejercicio.
- Mayor flujo de actividades de inversión, producto de la ejecución de los proyectos Parque Empresarial Alto Hospicio y la séptima etapa del Mall.
- Flujo positivo de actividades de financiamiento, debido principalmente a la obtención de un crédito bancario para el financiamiento de las nuevas inversiones, compensado con el pago de dividendos por las utilidades de 2012.

### ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado corresponde a cambios en el precio de mercado, que pueda afectar la utilidad de la empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Este tipo de riesgos está absolutamente 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.

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, lo 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 éste 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.

## Análisis Razonados de los Estados Financieros

Por los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Miles de pesos)

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 el ejercicio enero - diciembre 2013 se han distribuido de la siguiente manera:

- Ventas al extranjero, 47,0%
- Ventas al mercado nacional, 53,0% (45,8% Zona Franca de Extensión y 7,2% 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 de los países que conforman la macro-región, tales como Bolivia, Perú y Paraguay. Por lo anterior, el Directorio ha optado por una estrategia de diversificación con el objeto de atenuar eventuales fluctuaciones negativas en los mercados de los clientes.

## Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas y del Comité de Directores

No se han recibido comentarios ni proposiciones relativas a la marcha de los negocios sociales formuladas por accionistas o por el Comité de directores, de acuerdo a lo prescrito en el inciso 3º del artículo 74 de la Ley 18.046, sobre sociedades anónimas.

## 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 2013, 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



**Claudio Vildósola Moreno**

Gerente General  
12.463.968-9



**Felipe Pérez Walker**

Director  
5.191.340-K



**Gonzalo De Urruticoechea Sartorius**

Director  
8.701.443-6



**Enrique Valdivieso Valdés**

Director  
6.497.871-3



**Giorgio Macchiavello Yuras**

Director  
9.325.413-9



**Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda**

Director  
5.307.335-2

Edición:  
Subgerencia de Comunicaciones  
y Asuntos Externos

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

Fotografías:  
Arturo Morales Romo  
Archivos Zofri S.A.

