



MEMORIA  
ANUAL  
**2019**

**ZOFRI S.A.**<sup>®</sup>

## Capítulo

Quiénes somos  
*Página 8*

1

Principales activos, contratos y riesgos  
*Página 29*

2

Zona Franca de Iquique como plataforma de negocios  
*Página 34*

3

Resultados de la gestión  
*Página 46*

4

Información sobre hechos relevantes o esenciales  
*Página 52*

5

Estados Financieros  
*Página 57*

6



## **VISIÓN**

Ser la más eficiente y sostenible plataforma de negocios de Sudamérica, con las mejores oportunidades y soluciones para sus clientes: usuarios y visitantes.

## **MISIÓN**

Gestionar y liderar una plataforma de servicios para facilitar negocios en Sudamérica, aportando el conocimiento y la experiencia para entregarles a nuestros clientes: usuarios y visitantes, la mejor combinación de factores, procesos y soluciones, que satisfagan sus necesidades, teniendo como pilar fundamental el sentido de ética en los negocios y asumiendo un alto compromiso con la generación de valor para la Zona Franca de Iquique, accionistas, clientes, colaboradores, comunidad y 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, Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento, así como también en el Código de Gobierno Corporativo de la Compañía, el Código de Ética; y en todos los principios y valores referidos en esta memoria; y en su Reporte de Sostenibilidad.

# Valores Corporativos



Los Valores Corporativos son los cimientos de su cultura y asimismo, una guía para la forma en que la Compañía espera que todos sus directivos, ejecutivos y trabajadores conduzcan el negocio.

El negocio depende también de la reputación de la Zona Franca de Iquique, 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.

## RESPECTO

**“Tratar a los demás con la dignidad y consideración que esperamos para nosotros”.**

Abordamos la relación con nuestros grupos de interés, respetando la diversidad étnica, cultural, religiosa, de género y de opinión. Asimismo, respetamos tanto los compromisos adquiridos como la letra y el espíritu de las leyes y el medio ambiente.

## CONFIANZA

**“Es el pilar fundamental que guía nuestras acciones con los demás”.**

Al generar confianza y valorar las diferencias de opinión, promovemos la participación de todos los miembros de la empresa. Cumplimos nuestros compromisos, generando lazos de confianza con nuestras partes interesadas.

## INTEGRIDAD

**“Coherencia entre lo que somos, decimos y hacemos”.**

La vinculación con nuestros stakeholders es siempre íntegra, honesta, transparente y mutuamente beneficiosa. Efectuamos nuestro trabajo de acuerdo con los principios éticos de la Compañía.

## CREATIVIDAD

**“Búsqueda permanente de nuevas formas de hacer las cosas”.**

Nos esforzamos constantemente por ser creativos e innovadores en todo lo que emprendemos. Alentamos a todos los miembros

de la empresa a participar con nuevas ideas para un mejor desempeño y a cuestionar, de manera constructiva, las actuales formas de hacer las cosas, confiando en las capacidades de cada cual.

## COMPROMISO

**“Hacernos cargo, yendo más allá del cumplimiento de una obligación”.**

El éxito individual y colectivo de la Compañía proviene del trabajo conjunto. Cada uno es partícipe de su consecución. Estamos comprometidos a proporcionar a nuestros trabajadores una compensación justa por sus servicios, un ambiente de trabajo grato y recursos apropiados para lograr sus metas. A su vez, esperamos de ellos, el compromiso de perfeccionarse cada día y entregar lo mejor de sí en el cumplimiento de sus labores. Adicionalmente, estamos comprometidos con la comunidad, con un alto sentido de responsabilidad social y, en especial, con aportar al desarrollo de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá.

## VOCACIÓN

**“Por nuestros clientes: Usuarios y Visitantes”.**

Calidad de atención, con eficiencia y excelencia operacional, siendo diligentes con nuestros clientes: usuarios y visitantes. Siempre en búsqueda de la excelencia y la calidad, conociendo sus necesidades en orden a mejorar los procesos, la experiencia de compra y los tiempos de respuesta.

# Carta del **Presidente a los Accionistas**



Vladimir Sciaraffa Valenzuela - Presidente del Directorio de Zona Franca de Iquique S.A.

## **ESTIMADAS Y ESTIMADOS ACCIONISTAS:**

En nombre del Directorio de ZOFRI S.A., tengo el agrado de presentar a ustedes la Memoria Anual y el balance de la Compañía correspondientes al ejercicio 2019; el cual trajo resultados positivos en un año lleno de desafíos para toda la comunidad de la Zona Franca de Iquique, especialmente durante el último trimestre.

Con respecto a esto último, no puedo comenzar este mensaje sin referirme a la difícil situación que hemos enfrentado como país, como región y como zona franca, desde la guerra comercial entre Estados Unidos y China, pasando por el cierre de la frontera de Bolivia, hasta el estallido social del 18 de octubre de 2019 y, ahora, el Coronavirus. Superar, especialmente, estas dos últimas contingencias va a requerir de la unidad de los chilenos, de los distintos sectores y, por supuesto, de todos los actores del sistema franco. Por esto, quiero felicitar, pese a las dificultades, a los equipos de trabajo, tanto de la Compañía como del ecosistema de negocios de la zona franca. Su esfuerzo y perseverancia han resultado claves para hacer frente a estos complejos escenarios.

A través de su historia, la Zona Franca de Iquique se ha consolidado como la más relevante plataforma comercial de negocios del cono sur de Sudamérica. Esto ha sido gracias al esfuerzo, el trabajo y la confianza de nuestros usuarios, colaboradores y clientes, quienes son los protagonistas de esta historia, que se ha construido en conjunto, transformándola en la principal fuente de empleo directo e indirecto en nuestra zona.

Para mantener este rol, durante el 2019 nos propusimos grandes objetivos para no quedarnos atrás. Por esta razón, el Directorio de ZOFRI S.A. se propuso avanzar en sintonizar y lograr sinergia con los usuarios del sistema franco, y para ello, entre otros propósitos, seguimos impulsando una fuerte estrategia comercial hacia el exterior, con el propósito de posicionarnos y poner en valor a la Zona Franca de Iquique. Modernizar la ZOFRI fue otro de nuestros objetivos, buscando aumentar nuestra competitividad, seguir innovando y creciendo para entregarles un mejor servicio a toda nuestra comunidad.

Garantizar la sostenibilidad de nuestra zona franca en el largo plazo para seguir contribuyendo con el desarrollo de nuestras regiones y del país, además de continuar profundizando nuestra visión en materia de innovación, competitividad y modernización, ese es el camino a seguir.

Sobre las eventualidades no esperadas ya mencionadas, estas representaron fuertes desafíos para el negocio mayorista y del retail en Chile. La crisis social produjo alteraciones al orden público que dificultaron el funcionamiento del comercio, entre otras muchas consecuencias. Más allá del impacto que estos acontecimientos tuvieron en los resultados económicos de la Compañía, nuestro foco estuvo en proteger la seguridad de nuestros usuarios, colaboradores, trabajadores, clientes y proveedores, adoptando todas las medidas a nuestro alcance, que fuesen necesarias para asegurar el bienestar de las personas y cuidar la infraestructura y bienes del sistema franco.

Con la finalidad de apoyar a la comunidad empresarial de la Zona Franca de Iquique, debido a las complicaciones del contexto económico nacional e internacional, agudizado por la situación de países vecinos, que son nuestros principales mercados, y la contingencia social ya descrita que afectó al país y a la región, la Compañía realizó un importante esfuerzo corporativo implementando una serie de medidas que mitigaron el impacto de estas movilizaciones en las ventas del sistema.

La acción más relevante fue la condonación de las tarifas de arriendo a todos los usuarios, de las diferentes unidades de negocios de la zona franca, proporcional a los días de cierre completo del sistema. Ello, incluyó los gastos comunes y el fondo de promoción para las empresas de Mall ZOFRI. De forma adicional, se dieron facilidades a los usuarios para pagar los arriendos de octubre y noviembre, hasta en tres cuotas después de su vencimiento habitual, sin intereses.

A ello se sumó la rebaja importante del 15% en las tarifas piso actual de locales de Mall ZOFRI, para el periodo que va desde noviembre de 2019 a diciembre de 2020, incorporando la opción complementaria de renovar los contratos, tanto para clientes de Recinto Amurallado y/o Barrio Industrial, con descuento del 10% para quienes lo hagan hasta el año 2030.

En cuanto a las empresas que operan en el rubro automotriz, en el Barrio Industrial sus contratos les serán renovados hasta diciembre de 2022, permitiendo, a quienes así lo soliciten, gestionar su traslado desde ya al Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio.

Este plan fue complementario a la gestión cumplida en el último trimestre, toda vez que el objetivo central de la administración fue posibilitar la continuidad operacional, tomando los resguardos respectivos ante los hechos que sucedían en la región, actuando

siempre con prudencia y anteponiendo la seguridad de las personas y de las instalaciones ante todo, hechos que han sido destacados por la comunidad del sistema franco.

En ese contexto, ZOFRI S.A. finalizó el ejercicio 2019 con una utilidad de \$ 11.975 millones que, comparada con los \$ 15.563 millones de utilidad obtenidos en el ejercicio 2018, representa una disminución de 23%.

La menor utilidad respecto de 2018 obedece, en parte, a menores ingresos por 2,4%, equivalentes a \$ 956 millones, que se explican principalmente en el área del Parque Empresarial de Alto Hospicio, que registró ventas de terreno, durante el ejercicio 2018, por \$ 1.490 millones, no alcanzando a concretarse las correspondientes ventas presupuestadas para el ejercicio 2019.

En cuanto al EBITDA, este ascendió a \$ 14.734 millones en el ejercicio 2019, lo que representa una caída de 20,6%, respecto al ejercicio anterior.

En este contexto, un tema esencial y razón de existir de la zona franca, lo constituye la entrega anual del 15% de nuestros ingresos brutos percibidos, a las 11 comunas que conforman las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá.

Si bien la distribución de estos recursos está normada por ley, se enmarca en uno de los principales pilares de nuestra estrategia de sostenibilidad, que es el Aporte al Desarrollo Local, por lo que nos obliga a tomarnos con mucha responsabilidad la generación y fomento de nuevas y mejores oportunidades de negocio, y con ello, aumentar las posibilidades de mayores recursos para ambas regiones. En total más de \$ 5.474 millones –correspondientes al ejercicio 2019– se entregaron a las 11 administraciones municipales.

Es importante destacar que estos recursos son gracias a un arduo trabajo mancomunado entre los usuarios de la zona franca, trabajadores, nuestra administración y todos los actores que intervienen en esta comunidad de negocios. Sin su esfuerzo y dedicación, nada de esto sería posible, por lo que destacamos la relevancia de cada uno, ya que son vitales para lograr estos aportes.

Durante este nuevo año queremos seguir trabajando para que ZOFRI sea percibida como una plataforma de negocios moderna, innovadora y sostenible, buscando posicionarnos como un sistema de clase mundial integrado al mundo y aprovechando nuestros recursos, mediante una gestión eficiente, transparente y con foco en el cliente.

Para lograr estas metas, continuaremos enfocados en nuestra internacionalización, modernización, seguridad, competitividad e inversiones, en el desarrollo de nuestros parques industriales y por supuesto, en la renovación de nuestra concesión.

Renovar la concesión, así como ampliar el giro de su ámbito de acción, es vital para que podamos sumar nuevas áreas de negocios y así aumentar la competitividad de la zona franca, atrayendo nuevas inversiones nacionales y extranjeras.

El comercio electrónico es otro de los retos que nos hemos impuesto para el ejercicio 2020, más aún cuando es una tendencia con una altísima penetración en los mercados y una realidad en



## Carta del **Presidente a los Accionistas**

otras zonas francas del mundo. Así lo hemos entendido y así se lo hemos planteado a las autoridades competentes.

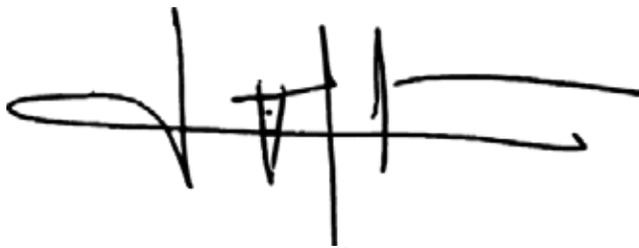
Nuestra mirada de futuro, plasmada en nuestra estrategia corporativa, considera atraer la presencia y operación de industrias, principalmente del área de la minería, que incorporen valor con su instalación en nuestros parques. Nos motiva a establecer un trabajo asociativo, en donde se gestionen las externalidades que genera el sistema franco y la actividad productiva. Me refiero a la economía circular y a cómo la industria, que gira a su alrededor, brinda soluciones responsables.

La mejora continua de nuestros procesos, especialmente, aquellos que dicen relación con nuestros clientes, y la vinculación con la innovación, forman parte de la gestión que impulsamos con los equipos de trabajo de la Compañía, en el entendido de generar una mayor eficiencia y colaboración, otorgando mayores soluciones a nuestros clientes.

No puedo terminar sin referirme a la crisis sanitaria que estamos enfrentando a causa del Covid-19. Nuestro rol, como zona franca, es esencial y estratégico en el abastecimiento de las familias y debemos procurar cumplir con esa función. Ello, resguardando la salud y autocuidado de quienes trabajan en el sistema franco, como de nuestros proveedores y clientes finales. Agradezco su compromiso, como el de nuestros colaboradores y usuarios, que hacen posible lo anterior.

Quiero aprovechar de agradecer a cada una de las personas que conforman la Zona Franca de Iquique y a quienes han sido parte de su historia. Todo el esfuerzo, compromiso y dedicación que entregan, día a día, nos ha permitido llegar lejos. Debemos sentirnos orgullosos de todo lo que hemos realizado en estos más de 40 años de vida.

Finalmente agradezco al Directorio de la Compañía, tanto a los actuales directores como a quienes integraron en el último tiempo este cuerpo directivo, por su esfuerzo, dedicación y compromiso con ZOFRI S.A.



**Vladimir Sciaraffia Valenzuela**  
**Presidente del Directorio**  
**Zona Franca de Iquique S.A.**





MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

**CAPÍTULO 1**

**QUIÉNES SOMOS**

# Identificación de la Entidad



## **NOMBRE**

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

## **TIPO DE ENTIDAD**

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

## **ROL ÚNICO TRIBUTARIO**

N° 70.285.500-4

## **DOMICILIO LEGAL Y COMERCIAL**

Edificio Convenciones ZOFRI S/N, Recinto Amurallado ZOFRI, Iquique.

## **RESPUESTA A CONSULTAS DE INVERSIONISTAS**

Nelson Rozas, Subgerente de Finanzas, Abastecimiento y Contabilidad; y Beatriz Jerez, Encargada de Recaudación y Acciones.

**E-MAIL:** [accionistas@zofri.cl](mailto:accionistas@zofri.cl)

**FONO:** (56) 572515285

## **E-MAIL CONSULTAS DE CLIENTES**

[informaciones@zofri.cl](mailto:informaciones@zofri.cl)

## **SITIO WEB:**

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

## **REDES SOCIALES:**

Twitter: @Zofri\_SA - @MallZofri

Facebook: Zofri S.A. - Mall Zofri

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

Instagram: mallzofrioficial

## **OFICINAS**

### **CASA MATRIZ IQUIQUE**

Edificio Convenciones ZOFRI S/N, Recinto Amurallado ZOFRI, Iquique.

Casilla 1517 - Iquique

Fono: (56) 57 2515200

### **ARICA**

Parque Industrial Chacalluta ZOFRI

Camino Aeropuerto Chacalluta S/N

Casilla 5-D - Arica

Fono: (56) 58 2585000 - 2585003

## PLAN DE MEDIDAS PARA EMPRESAS

Con la finalidad de apoyar a la comunidad empresarial de la Zona Franca de Iquique, ante las complicaciones producto del contexto económico nacional e internacional, agudizado por la situación de países vecinos y la contingencia social verificada a contar de octubre de 2019 en Chile y la región, la Compañía realizó un relevante esfuerzo corporativo e implementó una serie de medidas que contribuyeron a mitigar el impacto que tuvieron estas movilizaciones en las ventas del sistema.

La acción más relevante fue la condonación de las tarifas de arriendo a todos los usuarios de las diferentes unidades de negocios de la zona franca, proporcional a los días de cierre completo del sistema. Ello incluyó el gasto común y fondo de promoción para empresas de Mall ZOFRI. De forma adicional, se dieron facilidades a los usuarios para pagar los arriendos de octubre y noviembre, hasta en 3 cuotas después de su vencimiento habitual, sin intereses.

A ello se suma la rebaja importante de un 15% en las tarifas piso actual de locales de Mall ZOFRI para el periodo que va desde noviembre de 2019 a diciembre de 2020. Se incorpora la opción complementaria de renovar los contratos, tanto para clientes de Recinto Amurallado y/o Barrio Industrial, con descuento del 10% para quienes lo hagan hasta el año 2030.

En cuanto a las empresas que operan en el rubro automotriz en Barrio Industrial, sus contratos les serán renovados hasta diciembre de 2022, permitiendo a quienes así lo soliciten, gestionar su traslado desde ya al Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio.

Este plan fue complementario a la gestión cumplida en el último trimestre, toda vez que el objetivo central de la administración fue el de posibilitar la continuidad operacional, tomando los resguardos respectivos ante los hechos que sucedían en la región, actuando siempre con prudencia y anteponiendo la seguridad de las personas y de las instalaciones ante todo, hechos que han sido destacados por el ecosistema que representa ZOFRI.

## SISTEMA INTEGRADO DE SEGURIDAD Y OPERACIONES (SISO)

Se inició la fase final de implementación del proyecto SISO (Sistema Integrado de Seguridad y Operaciones), iniciativa de alto impacto que el año 2019 alcanzó un 96% de avance. Su puesta en marcha está programada para el primer trimestre del ejercicio 2020. Es importante destacar que este proyecto eleva en forma sustancial el estándar de seguridad al incorporar tecnología de punta en el monitoreo de actividades vía Circuito Cerrado de Televisión (CCTV) y control de accesos, dando mayor seguridad a la comunidad de ZOFRI.

## CENTRO LOGÍSTICO ZOFRI

A partir del último trimestre, se inició el proceso de “Optimización de Servicios Logísticos” con la aplicación de metodología Lean, (5S, revisión de procesos, definición de nuevos y desafiantes KPI’s) además de la evaluación técnica y económica para la implantación de tecnologías world class para gestión logística (WMS) durante el año 2020.

## AVANCES Y RECONOCIMIENTOS EN PARIDAD DE GÉNERO

La Compañía ha continuado con éxito la senda de ir reduciendo las brechas para la paridad de género. Afianzando su compromiso, para el año 2020 suscribió el acuerdo para efectuar el proceso de certificación de la norma chilena 3262 de Paridad de Género y Conciliación de la Vida Laboral, Familiar y Personal. El plan de este proceso se realizó casi íntegramente en el año 2019, para dar paso el año 2020 a la certificación. Las iniciativas más significativas fueron: constitución de Mujeres Líderes de ZOFRI; implementación de la sala de Lactancia; actualización de la política de Paridad, Diversidad e Inclusión; sensibilización a la organización en temas de paridad y eliminación de sesgos. El año 2019 registró un aumento en el porcentaje de participación de mujeres dentro de la organización, alcanzando un 34,5%; en tanto que en cargos de liderazgo y toma de decisiones el indicador llega al 27%. La gestión realizada en este ámbito ha tenido importantes reconocimientos, obteniendo el 4° Lugar Ranking IMAD 2019 (1° lugar entre las empresas que tienen participación del Estado), Reconocimiento Comunidad Mujer “50+ Empresas Agentes de Cambio”.

## EXENCIÓN DE IVA A SERVICIOS EN ZONA FRANCA

La Excm. Corte Suprema, con fecha 24 de octubre de 2019, decidió definitivamente la controversia generada por el SII al liquidar impuestos a una empresa usuaria contratista, negando la calidad de operación exenta de IVA a los servicios de aseo y de seguridad prestados por un usuario de Zona Franca a la sociedad administradora. El máximo tribunal, acertadamente, determinó que éstos se encuadran dentro de la exención prevista en el art. 23 de la Ley de Zonas Francas, por tratarse de “operaciones” realizadas dentro de dichos recintos y, por lo tanto, exentos de IVA.

El fallo no deja dudas al respecto: “... de acuerdo al sentido en que deben tomarse las palabras de la ley, lo expresado por esta Corte, y también la motivación en el establecimiento de las Zonas Francas, cuyo texto primitivo declaraba exentas del impuesto de compraventa tanto a las transferencias de mercaderías como a los servicios, el término “operaciones” no puede restringirse –como lo interpreta el Servicio–, solo a lo

relacionado con mercaderías (venta, embalaje, transformación, elaboración, etc.), sino que debe entenderse con un criterio amplio, esto es, que en él se comprenda, además, la ejecución de cualquier acción o trabajo, como son los servicios de aseo y seguridad. (Considerando décimo quinto de la sentencia, causa Rol 31.956-2017.)

## PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

ZOFRI S.A. se ubica dentro de las empresas que lidera el ranking de adopción de prácticas de gobiernos corporativos contempladas en la Norma de Carácter General N° 385 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). En el informe emanado durante el 2019 respecto del ejercicio 2018, la Compañía alcanzó un desempeño de 85% que sólo fue superado por 6 empresas integrantes del IPSA, siendo sólo 35% el promedio de toda esta categoría. En consecuencia, ZOFRI S.A. se encuentra en el 7º lugar entre las empresas listadas que más prácticas propuestas han acogido, considerando las empresas IPSA e IGPA.

## INVERSIONES CON FOCO EN EL CLIENTE

Con el propósito de colaborar con la gestión de los negocios de los clientes de ZOFRI, la empresa efectuó una serie de significativas inversiones las que se detallan a continuación:

- Mejoramiento de Taludes en Manzana 34 Recinto Amuralldo II: consiste en el mejoramiento de suelo, ampliación de 1500 m<sup>2</sup> de terraza, renovación de carpeta asfáltica y la construcción de un muro de contención para habilitar, recuperar y ampliar la plataforma afectada por el último terremoto, entregando una terraza segura y con más metros cuadrados disponibles para colocación. La inversión fue de \$ 505 millones.
- Automatización y control en salas de bombas de agua potable y alcantarillado: contempló salas de bombas de agua potable del patio de servicio de las etapas IV y VII del centro comercial, además de la cámara de alcantarillado de la etapa VII. Esto permite controlar en tiempo real los parámetros de funcionamiento, siendo posible detectar fallas en forma oportuna y así dar soluciones en menor tiempo. Con lo anterior se logra dar mayor confiabilidad a la operación de los servicios sanitarios críticos del mall, manteniendo la continuidad operacional.
- Planta potabilizadora de agua en Parque Industrial Chacalluta (PICH): con una inversión de \$ 113 millones, su objetivo fue la adquisición e instalación de una planta potabilizadora de origen israelí, que opera con agua autocontenida con un proceso de osmosis inversa. Su finalidad es almacenar y distribuir agua potable a los sitios del parque y así dar cumplimiento a la normativa vigente, hacer este más atractivo para los potenciales inversionistas y promover el desarrollo de las operaciones en el Parque. La planta tiene una capacidad de producción de 125 m<sup>3</sup>/día.
- Construcción de Patio de Camiones en PEZAH: El proyecto tuvo como objetivo la habilitación de 12.375 M<sup>2</sup> de

estacionamiento transitorio para vehículos de carga, con la habilitación de servicios higiénicos y comedores para transportistas que se encuentren en proceso de tramitación aduanera. Con esta alternativa se da una opción de estacionamiento seguro, dentro del parque, a usuarios y/o transportistas. Este proyecto es parte del proyecto integral del PEZAH. Su inversión fue de \$ 136 millones.

- Cambio de pisos en etapas I y II del Mall: consistió en el retiro del piso flotante existente y su reemplazo por porcelanato de alto tráfico, entregando un mejor estándar a las etapas intervenidas, en términos estéticos y comerciales. La inversión fue de \$ 102 millones.

## PREVENCIÓN DE RIESGOS

En 2019 producto de las gestiones y el trabajo colaborativo al interior de la Compañía, se logró bajar la tasa de cotización adicional, en relación al año anterior, de 1.95 a 1.61, equivalente a una reducción del 17.4% de costos asociados, claramente se aprecia un avance en materia de seguridad, higiene y salud en el trabajo, que se genera con una mayor consciencia junto al compromiso de todos los trabajadores de la Compañía.

## PROYECTO QUE FAVORECE LA ECONOMÍA CIRCULAR

Cerca de 800 paneles aislantes diarios para la construcción es el objetivo del proyecto Ecofibra, que de esta forma procesará cuatro toneladas de residuos textiles, la mayoría de ellos mermas provenientes de esta actividad en galpones de la zona franca.

Esta iniciativa sustentable que se enmarca en la estrategia regional de innovación, la cual junto a capitales privados y el apoyo de ZOFRI S.A., Corfo y Hub Tarapacá, viene a mitigar los efectos de externalidades negativas como la contaminación derivada de la ropa usada y que en cantidad importante es botada en el desierto, especialmente en la comuna de Alto Hospicio.

## ALIANZA CON AMAZON

Con el propósito de robustecer y modernizar su infraestructura informática, durante el 2019, ZOFRI S.A. inició su alianza estratégica con el gigante tecnológico Amazon, para migrar sus sistemas hacia el almacenamiento en la nube. Ello trae consigo importantes beneficios como mayor estabilidad y seguridad en la operación, permitiendo además disminuir costos operativos, gestionando de manera más eficiente la información existente en los sistemas que administra la Compañía y que tienen relación con la actividad en el sistema franco.

# Empresas **Filiales** y Documentos **Constitutivos**

## EMPRESAS FILIALES

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

## PRINCIPALES DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

- ZOFRI S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 26 de febrero de 1990, otorgada en la notaría de Santiago del señor Raúl Undurraga Laso.

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

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

- Inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 27 de noviembre de 1990.
- Inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, con fecha 24 de julio de 1991.
- Los estatutos de la Compañía fueron modificados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 21 de abril de 2006, cuya acta fue reducida a escritura pública el 5 de mayo de 2006, en la notaría de Iquique del señor Néstor Araya Blazina.

Su extracto se publicó en el Diario Oficial de fecha 19 de mayo de 2006, inscribiéndose dicho extracto en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 372 N° 362, con fecha 9 de mayo de 2006.

- En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril de 2014, se aprobó la modificación de varios artículos de los estatutos sociales, a fin de adecuarlos a las disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas y de la Ley de Mercado de Valores (que fueron modificadas por la Ley N° 20.382), a las disposiciones del Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas, aprobado por Decreto N° 702 de 27 de mayo de 2011, publicado el 6 de julio de 2012. El acta de la junta fue reducida a escritura pública, con fecha 4 de julio de 2014, otorgada en la notaría de Iquique de la señora María Antonieta Niño de Zepeda Parra.

El extracto se inscribió en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 1401 vuelta N° 1076, con fecha 30 de julio de 2014, publicándose en el Diario Oficial con fecha 23 de agosto de 2014.

- En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 23 de enero de 2018, se aprobó la modificación del artículo vigésimo segundo de los estatutos sociales, que dice relación con la remuneración de los directores. El acta de la junta fue reducida a escritura pública, con fecha 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría de Iquique de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra.

El extracto se inscribió en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 326 vuelta N° 218, con fecha 07 de marzo de 2018, publicándose en el Diario Oficial con fecha 15 de marzo de 2018.

Esta última modificación contiene el texto actualizado, sistematizado y refundido de los estatutos sociales de la Compañía, los cuales se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad.



# Propiedad y Acciones

## MAYORES ACCIONISTAS

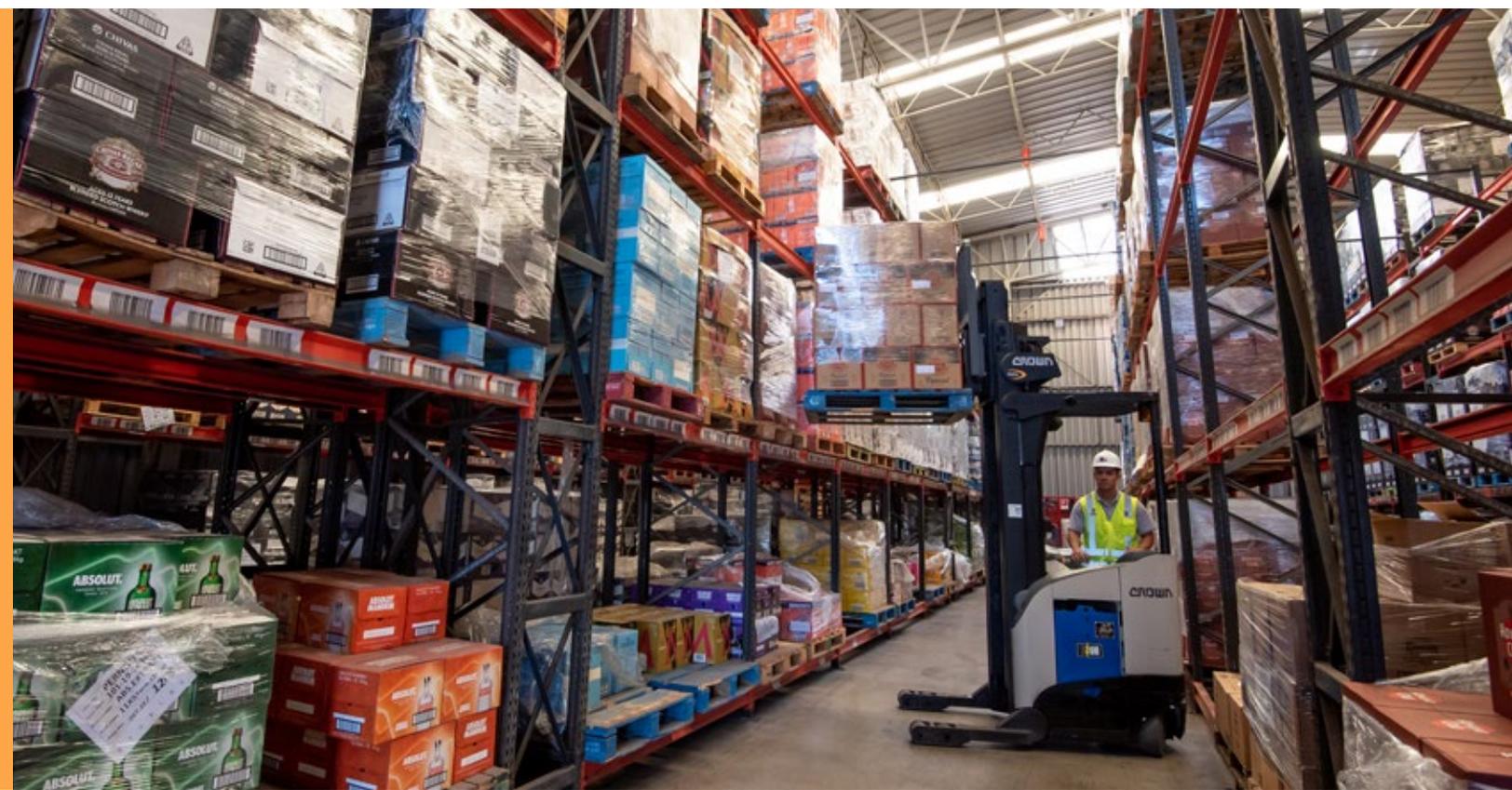
Las 220.569.255 acciones que componen el capital social de la Compañía están divididas en 591 accionistas.

Al 31 de diciembre de 2019, los 12 principales accionistas fueron los siguientes:

RAZÓN SOCIAL O NOMBRE REPRESENTANTE	ACCIONES (NÚMERO)	PARTICIPACIÓN (%)
CORPORACIÓN DE FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN	157.214.469	71,28%
COMPASS SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	8.362.914	3,79%
VALORES SECURITY S.A. C. DE B.	5.581.089	2,53%
SIGLO XXI FONDO DE INVERSIÓN	4.575.095	2,07%
BANCHILE C. DE B. S.A.	4.523.981	2,05%
LARRAÍN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	4.248.264	1,93%
BTG PACTUAL SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN (CTA. NUEVA)	4.203.615	1,91%
BCI C. DE B. S.A.	3.325.006	1,51%
TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	3.082.479	1,40%
INVERSIONES ORO LIMITADA	2.000.000	0,91%
INV. UNIÓN ESPAÑOLA S.A.	1.800.000	0,82%
INVERSIONES GUALLATIRI LIMITADA	1.654.609	0,75%
<b>TOTAL 12 MAYORES ACCIONISTAS</b>	<b>200.571.521</b>	<b>90,93%</b>
OTROS 579 ACCIONISTAS	19.997.734	9,07%
<b>TOTAL ACCIONES</b>	<b>220.569.255</b>	<b>100,00%</b>

El número total de accionistas registrados al 31 de diciembre de 2019, respecto de 2018, disminuyó de 599 a 591.





## 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, propietaria del 71,2767% del capital accionario.

Por su parte, la Tesorería General de la República, RUT N° 60.805.000-0, tiene el 1,3975% del capital accionario, lo que le otorga al Estado de Chile, como Controlador, tanto directo como indirecto de la sociedad, una participación total de 72,6742% del capital social de la Compañía.

## TRANSACCIONES DE ACCIONES

Durante el año 2019, no se registraron transacciones de acciones de la empresa efectuadas por algún director o ejecutivo principal de la Compañía.

## PARTICIPACIÓN DE DIRECTORES Y GERENTES EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

Al cierre del ejercicio 2019, no hay directores que posean participación en el capital social de la Compañía. En tanto a la misma fecha, sólo la señora Johanna Díaz Riquelme, Gerente de Asuntos Legales, posee 5.110 acciones que equivalen al 0,0023% de las acciones de ZOFRI S.A.

## PACTO DE ACCIONISTAS

En los registros de la sociedad, al 31 de diciembre de 2019, no figura ningún acuerdo de actuación conjunta entre accionistas de ZOFRI S.A.

## RESTRICCIONES LEGALES O ESTATUTARIAS AL EJERCICIO DEL DERECHO A VOTO O A LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN DE ACCIONES

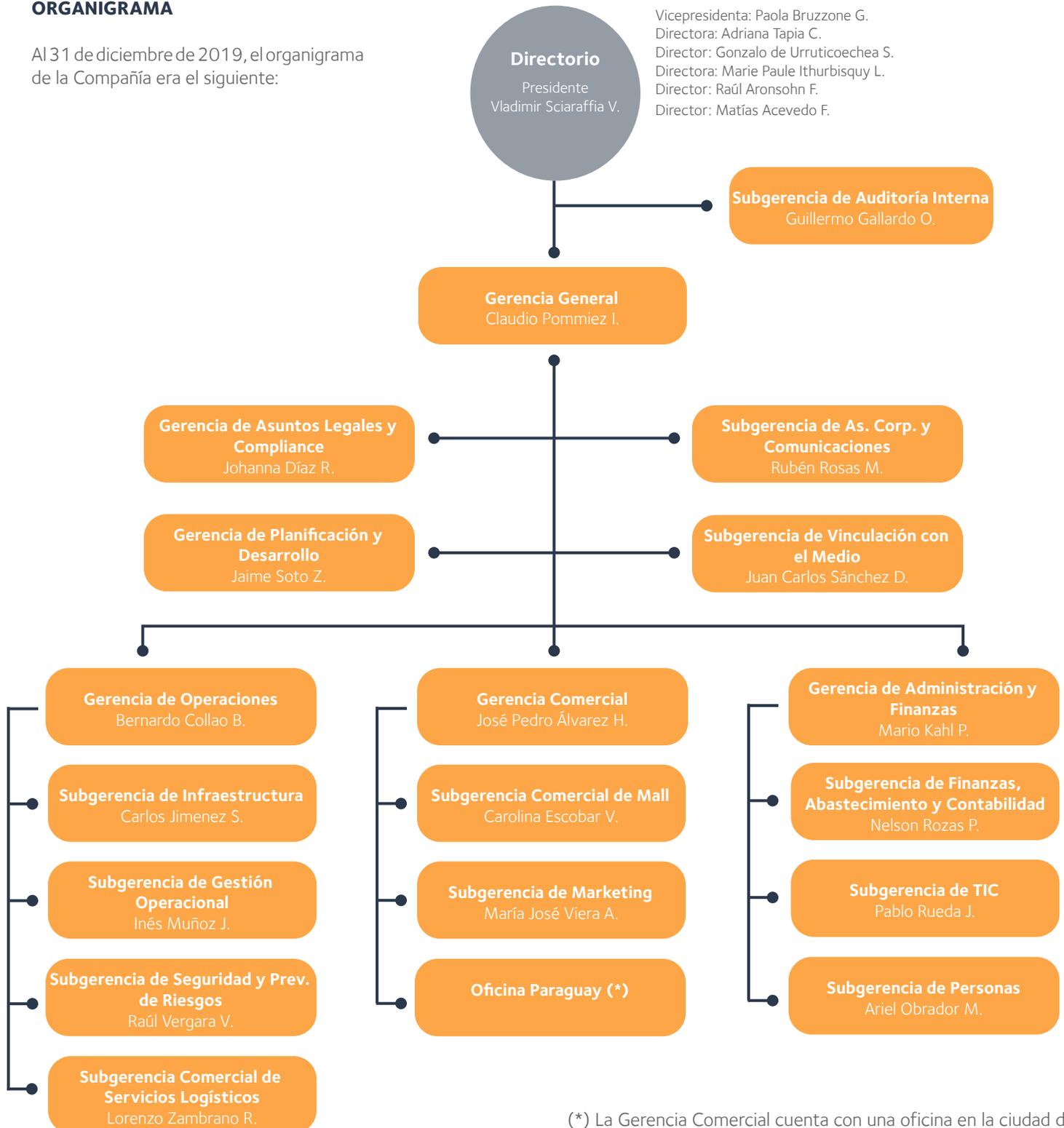
No existen restricciones legales ni estatutarias de ninguna especie al ejercicio del derecho a voto que les corresponde a los accionistas, así como tampoco existe precepto estatutario alguno que suponga una restricción o limitación a la libre transferencia de las acciones de la Compañía.

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, a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de celebración de la junta.

# Administración y Personal

## ORGANIGRAMA

Al 31 de diciembre de 2019, el organigrama de la Compañía era el siguiente:



Vicepresidenta: Paola Bruzzone G.  
 Directora: Adriana Tapia C.  
 Director: Gonzalo de Urruticochea S.  
 Directora: Marie Paule Ithurbisquy L.  
 Director: Raúl Aronsohn F.  
 Director: Matías Acevedo F.

(\*) La Gerencia Comercial cuenta con una oficina en la ciudad de Asunción, Paraguay, atendiendo a la relevancia y potencial que ha tenido dicho mercado para el intercambio de negocios con ZOFRI.

Los miembros del actual Directorio fueron elegidos en la Décima Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada en Iquique el 26 de abril de 2019 y su conformación se detalla a continuación:



**VLADIMIR SCIARAFFIA  
VALENZUELA**  
9.893.852-4 / Arquitecto  
**Presidente**



**PAOLA BRUZZONE GOLDSMITH**  
9.948.298-2 / Abogada  
**Vicepresidenta**



**GONZALO DE URRUTICOECHEA  
SARTORIUS**  
8.701.443-6 / Administrador de Empresas  
**Director**



**MARIE PAULE ITHURBISQUY LAPORTE**  
7.054.638-8 / Ingeniera Comercial  
**Directora (Independiente)**



**RAÚL ARONSOHN FALICKMANN**  
6.373.754-2 / Ingeniero Comercial  
**Director**

### DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2019, el Directorio está constituido por siete integrantes, quienes definen la estrategia y fijan las políticas y directrices que rigen los destinos de la Compañía. La ley establece que la permanencia de los directores en el ejercicio de sus funciones es de dos años y pueden ser reelegidos indefinidamente.



**ADRIANA TAPIA CIFUENTES**  
8.302.190-K / Médico Cirujano  
**Directora**



**MATÍAS ACEVEDO FERRER**  
9.000.791-2 / Ingeniero Comercial  
**Director**

Hasta el 26 de abril de 2019, el Directorio de la Compañía estuvo compuesto por:

CARGO	NOMBRE	RUT	PROFESIÓN
Presidente	Vladimir Sciaraffia Valenzuela	9.893.852-4	Arquitecto
Vicepresidenta	Paola Bruzzone Goldsmith	9.948.298-2	Abogada
Directora	Adriana Tapia Cifuentes	8.302.190-K	Médico Cirujano
Director	Gonzalo de Urruticoechea Sartorius	8.701.443-6	Administrador de Empresas
Director	Patricio Dussillant Balbontín	6.994.988-6	Abogado
Director	Raúl Aronsohn Falickmann	6.373.754-2	Ingeniero Comercial
Director	Felipe Pérez Walker (Independiente)	5.191.340-K	Abogado

Fuente: Gerencia de Asuntos Legales de ZOFRI S.A.

## 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 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 se contradice con la representación que compete al Gerente General, 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 anónima, 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 la estrategia 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 ZOFRI S.A. 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.

## SESIONES DE DIRECTORIO

El Directorio efectuó 20 sesiones durante el ejercicio 2019, 12 sesiones ordinarias y 8 reuniones extraordinarias.

## REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de abril de 2019, se acordó la remuneración de los directores. Ésta es de 15,5 UTM para cada director, por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes. Del mismo modo el presidente percibe 31,5 UTM y el vicepresidente 23,5 UTM, 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 éstas, y la cantidad de comités en los que participe. Los Comités de Directorio constituidos son: de Directores; de Negocios e Inversiones; de Sostenibilidad; y de Tecnología de la Información y Comunicaciones (TIC). En la misma junta se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directores la suma de 9 UTM.

Además, en la mencionada Junta se estableció una remuneración variable máxima anual multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la utilidad propuesta en la Junta Ordinaria de Accionistas 2019 y por el porcentaje de asistencia. El valor máximo anual será de 18 UTM para cada director, 24 UTM para el vicepresidente y 30 UTM para el presidente.

Se precisa que la utilidad propuesta en la Junta Ordinaria de Accionistas 2019 se calculará considerando la utilidad 2018 incrementada en un 5%. Para cualquier valor igual o superior a la utilidad 2018 multiplicada por 1,05 se considerará un cien por ciento de cumplimiento, para un valor igual o inferior a la utilidad 2018 se considerará un cero por ciento de cumplimiento y para valores intermedios se realizará una interpolación lineal.

# Compensaciones recibidas por el Directorio

Las remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$ 142,2 millones y \$ 127,4 millones, respectivamente.

NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORES		ASISTENCIA A COMITÉ ASUNTOS ESPECÍFICOS		ASISTENCIA DIRECTORIO		VIÁTICOS	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Felipe Pérez W.	C Director	1.740	5.143	1.644	4.858	3.964	9.142	-	-
Juan Carlos Toledo N.	D Director	-	2.124	-	2.006	121	3.943	-	-
Julio Ruiz F.	D Presidente	-	-	-	2.006	201	7.909	-	-
María Antonieta Estay M.	D Director	-	2.124	-	2.006	121	3.943	-	-
María Magdalena Balcells G.	D Director	-	-	-	2.006	121	3.943	-	-
Perla Uribe R.	D Vicepresidenta	-	-	-	2.006	161	5.926	-	-
María Josefina Guzmán B.	D Director	-	-	-	2.006	121	3.943	-	-
Vladimir Sciaraffia V.	A Presidente	-	-	4.981	2.850	18.668	10.564	10.634	1.152
Paola Bruzzone G.	A Vicepresidenta	2.650	-	4.563	2.444	13.908	7.883	-	-
Gonzalo de Urruticoechea S.	A Director	-	-	4.981	2.850	9.929	4.460	-	-
Adriana Tapia C.	A Director	870	3.019	4.562	2.850	10.050	5.199	-	-
Raúl Aronsohn F.	A Director	5.274	3.019	4.981	2.850	10.050	5.199	-	-
Marie Paule Ithurbisquy L.	B Director	3.534	-	3.337	-	6.086	-	-	-
Matías Acevedo F.	B Director	-	-	3.337	-	6.086	-	-	-
Patricio Dussillant B.	C Director	-	-	1.644	2.850	3.964	5.199	-	-
		<b>14.068</b>	<b>15.429</b>	<b>34.030</b>	<b>33.588</b>	<b>83.549</b>	<b>77.253</b>	<b>10.634</b>	<b>1.152</b>

**A** Directores re-elegidos en sus funciones en Mayo de 2019

**B** Directores elegidos en sus funciones en Mayo de 2019

**C** Directores que dejaron su cargo en mayo 2019

**D** Directores que dejaron su cargo en mayo 2018

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

Durante el ejercicio 2019 los gastos del Directorio por concepto de remuneraciones ascendieron a \$ 142,2 millones; en tanto el gasto por concepto de traslados, pasajes, alojamiento y estadía durante el mismo período, fue de \$ 37,7 millones.

Los servicios contratados con la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda., a cargo de la auditoría externa de los Estados Financieros, ascendieron a UF 1.650, los cuales fueron pagados con cargo al presupuesto de la Administración.

Durante el ejercicio de sus labores ningún integrante del Directorio recibió, por parte de la Compañía, remuneraciones por concepto de funciones o empleos distintos al correspondiente ejercicio de su cargo.

### **CAPACITACIONES**

Durante el año 2019, los miembros del Directorio participaron de la Inducción Corporativa, como parte del proceso de Capacitación de la Compañía, entre los tópicos abordados destacan:

- Mejores prácticas de Gobiernos Corporativos.
- Buenas Prácticas de transparencia implementadas por la OCDE.
- Normativa de sociedades anónimas.
- Gestión de potenciales conflictos de interés en el Directorio.

A su vez, la Capacitación incluyó tópicos abordados con expertos y asesores externos, entre los que destacan:

- Marco normativo de las tarifas de la Zona Franca de Iquique. Relatores: Benjamín Mordoj y Víctor Andrade.
- Comercio en régimen general en la Zona Franca de Iquique. Relatores: Carla Borlodi y Cristian Doren.
- Planificación Estratégica. Relator: Pablo Munizaga.
- Ventas mayoristas y minoristas de la zona franca de Iquique. Relator: Pablo Munizaga.
- Tendencias del Retail, irrupción del E-Commerce. Relator: Pablo Toledo.



# Comités del Directorio

Los Comités de Directorio que funcionaron durante el ejercicio 2019 fueron: Comité de Negocios e Inversiones; Comité de Sostenibilidad; Comité de Tecnología de la Información y Comunicaciones (TIC); y Comité de Directores.

## COMITÉ DE NEGOCIOS E INVERSIONES

El Comité de Negocios e Inversiones, hasta abril del año 2019, fue integrado por los directores: señor Raúl Aronsohn Falickmann, quien lo presidió; además de la señora Paola Bruzzone Goldsmith y el señor Felipe Pérez Walker.

Luego de la Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 26 de abril de 2019, en la cual se nombraron los nuevos directores, quedó integrado por los señores Raúl Aronsohn Falickmann, quien lo preside; además del señor Matias Acevedo Ferrer, y la señora Paula Ithurbisquy Laporte.

Entre sus funciones principales está analizar los proyectos de inversión y nuevos negocios, revisar las solicitudes de traspaso de terrenos y locales comerciales presentadas por los usuarios y las asignaciones especiales de los mismos, revisar las políticas comerciales.

Dicho comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2019, en las que se trataron las materias antes mencionadas.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 97% de todos sus miembros.

## COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Hasta abril del 2019, el Comité de Sostenibilidad estuvo integrado por los directores, señor Patricio Dussailant Balbontín, quien lo presidió, además de la señora Adriana Tapia Cifuentes y el señor Vladimir Sciaraffia Valenzuela.

Luego de la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2019, en donde se nombraron los nuevos directores, quedó integrado por los directores señora Adriana Tapia Cifuentes, quien lo preside; además de los señores Vladimir Sciaraffia Valenzuela y Matias Acevedo Ferrer. Dicho comité se enfoca principalmente en dar los lineamientos estratégicos, analizar y monitorear los temas de sostenibilidad de la empresa, como acciones y proyectos relativos a la sostenibilidad del negocio en el tiempo, materias de innovación, asuntos de responsabilidad social de la empresa, valor compartido, cuidado del medio ambiente, paridad de género, relaciones con los grupos de interés, vinculación con los grupos de interés, comunicaciones corporativas, entre otros.

Este comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2019, en las que se trataron las materias antes mencionadas, monitoreando el

avance en el Plan de Trabajo establecido en función de la Estrategia de Sostenibilidad en todas las materias que son de su competencia. Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 97% de sus integrantes.

## COMITÉ DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES (TIC)

En el ejercicio 2019 y hasta el mes de abril, el Comité de TIC estuvo integrado por los directores señor Gonzalo de Urruticochea Sartorius, quien lo presidió; y el señor Vladimir Sciaraffia Valenzuela.

Posterior a la Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de abril de 2019, en la que se nombraron los nuevos directores, dicho comité quedó integrado por los directores señor Gonzalo de Urruticochea Sartorius, quien lo preside, además del señor Vladimir Sciaraffia Valenzuela, y la señora Paola Bruzzone Goldsmith.

Entre sus funciones principales están el analizar y monitorear los temas y proyectos del área de TIC de la Compañía.

Dicho comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2019, en las que se trataron materias tales como el seguimiento al proyecto SISO (Sistema Integral de Seguridad y Operaciones) y el desarrollo del e-commerce, así como la implementación de SAP; y las mejoras y avances tecnológicos de la Compañía.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 97% de sus integrantes.

## COMITÉ DE DIRECTORES

De conformidad a lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, modificado por la Ley N° 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 Comisión para el Mercado Financiero, la Sociedad cuenta con un Comité de Directores que ha funcionado permanentemente desde mayo de 2005 y que está 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 las principales recomendaciones a los accionistas.

# Informe de Gestión Anual **del Comité de Directores**

## **I.- INTEGRACIÓN DEL COMITÉ, REMUNERACIONES Y PRESUPUESTO DE GASTOS**

El Comité se encontraba integrado, desde fecha 21 de junio del año 2018 por los miembros del Directorio, Directora señora Adriana Tapia Cifuentes, Director señor Raúl Aronsohn Falickmann, y el Director señor Felipe Perez Walker, quienes procedieron a designar como Presidente del Comité al Director señor Felipe Perez Walker, en Sesión del Comité de Directores N° 174, celebrada con fecha 21 de junio de 2018.

En el mes de abril del año 2019, luego de la elección de un nuevo Directorio en la Junta Extraordinaria de Accionistas, en la Sesión Extraordinaria N° 746 del Directorio de fecha 29 de abril de 2019, se eligió el actual Comité de Directores. El Comité quedó integrado por la Directora doña Paula Ithurbisquy Laporte, por derecho propio en su condición de Director Independiente, quien nombró como miembros del Comité de Directores a la Directora doña Paola Bruzzone Goldsmith y al Director don Raúl Aronsohn Falickmann.

En Sesión N° 186 de fecha 22 de mayo de 2019, el Comité de Directores, eligió por unanimidad como Presidente del mismo, a la Directora doña Paula Ithurbisquy Laporte.

La remuneración de los integrantes del Comité de Directores y su presupuesto de gastos, se acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2019, de 9 UTM de remuneración fija mensual para cada miembro del Comité.

Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros Comités distintos de éste.

Asimismo, se fijó por la Junta Ordinaria de Accionistas, como presupuesto anual de gastos de funcionamiento del Comité y asesorías para éste, el monto a 1.000 UTM.

## **II.- SESIONES DEL COMITÉ**

Durante el ejercicio 2019, el Comité realizó 12 sesiones, todas con carácter de ordinarias, contando en 8 de ellas con la presencia de todos sus miembros en ejercicio, además del Gerente General de la sociedad o su Interino, de acuerdo al orden de subrogancia definido por el Directorio, y un abogado de la Gerencia de Asuntos Legales, en calidad de secretario de actas.

Las actas de cada una de tales sesiones fueron oportunamente suscritas por los miembros del Comité.

La Directora señora Adriana Tapia Cifuentes, excusó sus inasistencias a las Sesiones N° 182 y 184 del Comité, celebradas el día 23 de

enero de 2019 y 21 de marzo de 2019, respectivamente.

La Directora Paola Bruzzone Goldsmith, excusó sus inasistencias a las Sesiones N° 188 y 190, celebradas el día 23 de julio de 2019 y 25 de septiembre de 2019.

## **III.- CUENTA GENERAL DE LA GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO 2019**

Durante el ejercicio 2019, el Comité de Directores se reunió mensualmente, haciendo uso de sus facultades legales y cumpliendo con los deberes que la ley le encomienda, se abocó a lo siguiente:

a) Análisis detallado de los Estados Financieros de la Compañía realizados bajo las normas internacionales de información financiera NIIF o IFRS, y los informes que sobre éstos le presentó la administración de la empresa y los auditores externos, entregando su conformidad y recomendando a su vez su aprobación al Directorio, en forma previa a su envío a la Comisión para el Mercado Financiero, y a su presentación a los señores accionistas.

b) Aprobar y recomendar al Directorio la entrega del bono anual de incentivo correspondiente a la gestión del año 2018 por cumplimiento de resultado, conforme a la evaluación de los ejecutivos. Por otro lado, y respecto de los trabajadores pertenecientes al Rol General de la Compañía, procede que se otorgue el bono respectivo.

c) Proposición al Directorio, una vez evaluadas las propuestas económicas y técnicas, de los nombres de los auditores externos KPMG, que fueron posteriormente propuestos por éste a la Junta Ordinaria de Accionistas, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dichas propuestas. La Junta de Accionistas decidió conforme a sus facultades contratar a la empresa Deloitte.

d) Proposición al Directorio de la Compañía, para que éste a su vez lo propusiera a la Junta Ordinaria de Accionistas, de la mantención de las empresas clasificadoras de riesgos, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dicha propuesta.

e) Aprobación del Plan de Riesgos Estratégicos para el año 2020, señalando que se debe dar cuenta de los avances del mismo de forma trimestral.

f) Análisis y aprobación de las operaciones con partes relacionadas de que trata el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas que se presentaron durante dicho ejercicio, informando de ellos al Directorio para su aprobación, controlando que dichas operaciones se ajustasen en precio, términos y condiciones a

aquellas que prevalecen en el mercado, y que cumplieren con todos los requisitos y procedimientos.

#### **IV.- ANÁLISIS DE TEMAS PARTICULARES DE RELEVANCIA PARA LA SOCIEDAD**

a) Mensualmente, el Comité revisó el informe de gestión de la Compañía, que comprende los resultados mensuales, el cumplimiento del presupuesto, como los ajustes al mismo, el movimiento operacional de ZOFRI y el grado de avance del plan de inversiones. Sobre la base de este informe efectuó una serie de recomendaciones e instrucciones, tales como, la revisión de la rentabilidad de la cartera inversión y analizar alternativas de optimización, la revisión de la política de provisión de incobrabilidad, entre otros.

b) Mensualmente tomó conocimiento de la correspondencia con entes reguladores o partes relacionadas, sobre la base de los criterios definidos por éste.

c) Luego de conocer el monto del precio de la concesión del ejercicio 2018, el Comité de Directores, por unanimidad aprueba y acuerda proponer al Directorio, ratificar el pago.

d) En cuanto al informe de rentabilidad de cartera de inversiones financieras enero 2018-marzo 2019, el Comité de Directores establece que se deben generar conversaciones con los distintos bancos de la plaza, a fin de que se obtengan propuestas de inversión, además de obtener la menor comisión de inversión.

e) Conforme a la política de contratación de los servicios profesionales de ex trabajadores de ZOFRI S.A., se autorizó un caso por un periodo determinado, en virtud de sus conocimientos y activa gestión en los desarrollos inmobiliarios de Arica y Alto Hospicio.

f) El Comité revisó las ofertas para los seguros de la Compañía, de las distintas Compañías de Seguros y Corredoras, y propuso al Directorio de la Compañía, adjudicar a la Corredora JLT MARSH, respecto al Seguro General y Vida año 2019-2021.

g) El Comité revisó y recomendó al Directorio aprobar el programa anual de auditoría 2019. En dicho ámbito, revisó de manera semestral el seguimiento de las tareas permanentes de dicha área en lo referido a:

- Ley N° 19.913.
- Ley N° 20.393 ( Modelo de Prevención de Delitos).
- Planificación Estratégica.
- Proceso de gestión del Riesgo.
- Auditorías.
- Análisis y Diagnósticos.
- Investigaciones.
- Arqueos.

Respecto a las denuncias canalizadas a través del Presidente de este Comité, todas ellas fueron gestionadas conforme al procedimiento vigente.

h) El Comité de Directores de forma mensual toma conocimiento del cumplimiento de los planes de Acción para la solución de observaciones de Auditoría, lo cual es presentado directamente por el Subgerente de Auditoría.

i) El Comité revisó y modificó la Política de Uso de Garantías de terceros, aprobando la misma, además de recomendar al Directorio su aprobación.

j) El Comité, en lo que respecta a la gestión de riesgos, realizó el seguimiento periódico al cumplimiento del plan de gestión, mitigación y control de los riesgos estratégicos de la Compañía, sobre la base de la política de gestión de riesgos y nómina de riesgos estratégicos aprobada por el Directorio.

k) El Comité definió el sistema de reparto de utilidades del ejercicio 2018, el que propuso al Directorio para su aprobación, a fin de que éste lo sometiera a la decisión de la Junta Ordinaria de Accionistas.

l) En cuanto a la correspondencia con entes reguladores, el Comité reafirmó su instrucción a la Administración de no entregar información reservada de la empresa que no hubiere sido informada al mercado.

m) En materia de Gobierno Corporativo, el Comité:

- Tomó conocimiento y revisó instrucciones, recomendaciones y/o informes de diversos organismos públicos tales como la Unidad de Análisis Financiero, Contraloría General de la República, Ministerio de Hacienda, Sistema de Empresas Públicas, etc.
- Revisó y aprobó la actualización del listado de personas con acceso a información privilegiada para el mercado de valores.

n) Se hace finalmente presente que durante el ejercicio 2019 no se presentaron propuestas del Comité de Directores que no hubieren sido acogidas por el Directorio.

#### **V.- OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El Comité de Directores durante el ejercicio 2019 examinó las siguientes Operaciones entre Partes Relacionadas, todas las cuales se informarán en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas:

a) Sesión N° 184, de fecha 21 de marzo de 2019.

- El Comité de Directores, luego de conocer el informe del Comité de Directores e intercambiar opiniones, acuerda por unanimidad, aprobar como operación entre partes relacionadas con la Empresa Portuaria Iquique, celebrar el Acuerdo de Producción Limpia (APL), Logística y Comercio Internacional de la Región de Tarapacá, y asimismo, aportar \$

29 millones para dicho APL (que también incluirá aportes de EPI, ITI y CORFO), una vez que estén confirmados los aportes de las demás entidades participantes. Para su aprobación se tiene en consideración que es un convenio cuyo objetivo es contribuir al interés social, aportando una herramienta de gestión que permite mejorar las condiciones productivas, ambientales, de higiene y seguridad laboral de eficiencia energética, de eficiencia en el uso de agua, y otras materias. Además, se ajusta en precio, términos y condiciones a las que prevalecen en el mercado, toda vez que el aporte de ZOFRI S.A., será inferior al de las otras empresas y organismos que participan en éste.

b) Sesión N° 187 de fecha 20 de junio de 2019.

- El Comité de Directores, luego de conocer el motivo del convenio que se pretende celebrar con INDAP, a fin de fomentar un Mercado Campesino, y dar espacio a los agricultores de la zona, con el claro objeto que puedan promover y comercializar sus productos, acuerdan de forma unánime autorizar la celebración del convenio en carácter de operación entre partes relacionadas, informando al Directorio. Lo anterior en consideración a que la operación representa un beneficio para la Compañía en cuanto a fomentar el comercio de productos propios de la zona.
- El Comité de Directores, luego de intercambiar opiniones al respecto de proporcionar en comodato los elementos solicitados por Aduana, con el objetivo que puedan efectuar sus labores diarias con un mejor desempeño, por cuanto aprueba entregar 1 dron y 3 computadores, formalizando lo anterior, por medio de un contrato de comodato. Lo anterior, en consideración a que representa un beneficio para la Compañía para frenar el depósito en lugares no habilitados fuera de zona franca.

c) Sesión N° 190 de fecha 25 de septiembre de 2019.

El Comité de Directores, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, acuerda por unanimidad recomendar al Directorio la aprobación y autorización para contratar la asesoría comunicacional del ex Director de la Compañía Sr. Patricio Dusallant Balbontín, dado que dicha operación tiene por finalidad contribuir al interés social de la Compañía, considerando que se realiza en las condiciones que prevalecen en el mercado, y que no representa un monto relevante (no supera el 1% del patrimonio social ni las 20.000 UF).

d) Sesión N° 193 de fecha 18 de diciembre de 2019.

El Comité de Directores, luego de conocer la operación relacionada a efectuar por el Sr. Felipe Pérez, y tomando en consideración su vasta experiencia en Zona Franca, aprobó la operación consistente en encomendarle dos informes: uno respecto a la extensión de la concesión de la zona franca de Iquique y otro a la zona franca industrial en Arica por la suma total de \$ 1.000.000. Una vez que tomó conocimiento de ella, informó al Directorio y se dará cuenta de ella en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

## VI.- PRINCIPALES RECOMENDACIONES

En relación a las recomendaciones efectuadas en el ejercicio 2019, el Comité recomendó continuar con la supervisión de las operaciones a que se refiere el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, como asimismo, resguardar en forma permanente la información de interés para el mercado y no proporcionar antecedentes que puedan tener dicho carácter. Se sugiere continuar con la ejecución de la Política del Modelo de Prevención de Delitos, y con un activo monitoreo de la Política sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, el listado y actualización de personas relevantes con acceso a información de interés para el mercado, y el cumplimiento de los acuerdos, instrucciones del Directorio y observaciones de auditoría. Lo anterior, junto con monitorear el cumplimiento del Código de Gobierno Corporativo, son acciones significativas para el Comité que se orientan en mejorar los controles de la empresa y en resguardar los intereses de sus accionistas.

## GASTOS DEL COMITÉ

Durante el ejercicio 2019 no se registraron gastos con cargo al Comité de Directores.



# Ejecutivos y Personal de Planta

Principales ejecutivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019:



## GERENTE GENERAL

**Claudio Octavio Pommiez Ilufi**  
R.U.T: 8.054.742-0  
Ingeniero de Transporte,  
Universidad Católica de Valparaíso.  
Magister en Administración de Empresas,  
Universidad Adolfo Ibáñez  
Diplomado en Gestión de empresas, Universidad  
Austral de Chile



## GERENTE COMERCIAL

**José Pedro Álvarez Holzapfel**  
R.U.T: 14.123.130-8  
Ingeniero Comercial, Universidad de Los Andes



## GERENTE DE ASUNTOS LEGALES Y COMPLIANCE

**Johanna Valeska Díaz Riquelme**  
R.U.T: 12.238.946-4  
Abogada, Universidad Arturo Prat  
MBA Internacional UP de Cataluña, España  
Diplomado de Libre Competencia,  
Universidad Finis Terrae

## SUBGERENTE COMERCIAL DE SERVICIOS LOGÍSTICOS

**Lorenzo Nicanor Zambrano Rivera**  
R.U.T: 10.163.510-4  
Ingeniero Ejecución en Administración de Empresas, Universidad Arturo Prat  
Ingeniero Comercial Mención Control de Gestión, Universidad Arturo Prat  
Diplomado en Administración y Dirección de Proyectos, Universidad Católica de Chile

## SUBGERENTE DE MARKETING

**Maria José Viera Aguilera**  
R.U.T: 11.947.430-2  
Ingeniera Comercial, Universidad Católica de Chile  
Diplomado en Marketing Estratégico, Universidad Adolfo Ibáñez

## GERENTE DE OPERACIONES

**Bernardo Enrique Collao Bolados**  
R.U.T: 10.931.772-1  
Ingeniero en ejecución en transporte marítimo y puertos, Universidad del Mar  
Magister en ingeniería industrial y de sistemas, Universidad del Desarrollo



## GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

**Mario Walter Kahl Pingel**  
R.U.T: 7.080.182-5  
Ingeniero Comercial con mención en Administración de Empresas, Universidad Católica de Chile  
Licenciado en Ciencias de la Administración, Universidad Católica de Chile  
MBA, Universidad Adolfo Ibáñez



## GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

**Jaime Enrique Soto Zura**  
R.U.T: 10.185.705-0  
Ingeniero Comercial, Universidad de Chile  
MBA Internacional UP de Cataluña, España



## SUBGERENTE DE MALL

**Carolina Margarita Escobar Valdés**  
R.U.T: 13.090.445-9  
Ingeniera Comercial, Universidad Arturo Prat  
MBA Internacional UP de Cataluña, España

## SUBGERENTE DE GESTIÓN OPERACIONAL

**Inés Adela Muñoz Jara**  
R.U.T: 13.306.291-2  
Ingeniera Civil Industrial, Universidad Central de Chile  
Ingeniera de Ejecución en Computación e Informática, Universidad Católica del Norte  
Diplomado en Administración y Dirección de Proyectos, Universidad Católica de Chile

## SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA

**Carlos Humberto Jiménez Samamé**

R.U.T: 10.979.324-8

Ingeniero Civil Industrial, Universidad de la República de Chile

## SUBGERENTE DE FINANZAS, ABASTECIMIENTO Y CONTABILIDAD

**Nelson Jorge Rozas Pineda**

R.U.T: 12.393.907-7

Ingeniero Comercial, Universidad Arturo Prat  
Contador Auditor, Universidad Arturo Prat

## SUBGERENTE DE TIC

**Pablo Mario Rueda Jolly**

R.U.T: 7.031.299-9

Ingeniero en Computación e Informática, Universidad Católica de Chile

## SUBGERENTE DE SEGURIDAD

**Raúl Ernesto Vergara Vega**

R.U.T: 12.264.640-8

Oficial de Orden y Seguridad Pública, Administrador de Seguridad Pública, Oficial Graduado en Ciencias Policiales  
Magíster en Alta Dirección Pública y Relacionador Público, Universidad del Mar

## SUBGERENTE DE PERSONAS

**Ariel Eduardo Obrador Meynard**

R.U.T: 13.272.269-2

Psicólogo, Universidad del Desarrollo

## SUBGERENTE DE ASUNTOS CORPORATIVOS Y COMUNICACIONES

**Rubén Eduardo Rosas Matamala**

R.U.T: 11.703.605-7

Periodista, Universidad Austral de Chile  
Ingeniero Comercial, Universidad Arturo Prat

## SUBGERENTE DE AUDITORÍA

**Guillermo Marco Gallardo Olcay**

R.U.T: 7.342.494-1

Contador Auditor, Universidad de Chile  
Magíster en Dirección General de Empresas, Institute for Executive Development

## SUBGERENTE DE VINCULACIÓN CON EL MEDIO

**Juan Carlos Sánchez Doering**

R.U.T: 6.983.067-6

Ingeniero Comercial, Universidad del Mar  
Contador Auditor, Universidad Arturo Prat  
Magíster en Alta Dirección Pública, Universidad del Mar

Al 31 de diciembre de 2019, el personal de la empresa estaba compuesto por 296 colaboradores, de los cuales el 96% cuenta con contrato a plazo indefinido, distribuidos según la siguiente clasificación:

ESTAMENTO	N° PERSONAS
Gerentes	6
Subgerentes	12
Profesionales y técnicos	192
Trabajadores en general	73
Plazo fijo	13
<b>TOTAL DOTACIÓN</b>	<b>296</b>

Fuente: Subgerencia de Personas de ZOFRI S.A.

La remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad al 31 de diciembre del 2019 es de \$ 1.186 millones.

Mientras, la indemnización por años de servicio total percibida por gerentes y ejecutivos principales en el año 2019 fue de \$ 34 millones.

## PLAN DE INCENTIVO PARA GERENTES Y EJECUTIVOS PRINCIPALES

La Compañía cuenta con un sistema de incentivo anual para Gerentes y Subgerentes en caso que se logre el cumplimiento de determinados indicadores e iniciativas definidas estratégicamente para dar cumplimiento a las metas y objetivos organizacionales.

El modelo de evaluación considera:

### INDICADORES CORPORATIVOS. ESTOS INCLUYEN :

- La utilidad neta real en relación a la presupuestada.
- Si el resultado fuese inferior a 100% no corresponde bono de productividad para gerentes y subgerentes.
- Cumplimiento de la planificación estratégica.
- Cumplimiento de metas corporativas.

### INDICADORES PERSONALES. LOS QUE CONTEMPLAN:

- Objetivos individuales definidos para cada ejecutivo, generalmente asociados a iniciativas estratégicas y/o a factores del perfil de liderazgo definido por la organización.
- Evaluación del superior jerárquico.

El incentivo, de ser procedente, se paga una vez al año, con posterioridad a la aprobación de los estados financieros y la aprobación del Directorio.

# Diversidad de Planta



## REPORTE DE ASPECTOS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE REQUERIDOS EN LA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 386 DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO.

	GÉNERO		NACIONALIDAD		EDAD					ANTIGÜEDAD				
	HOMBRES	MUJERES	CHILENOS	OTROS (*)	< 30	31-40	41-50	51-60	61-70	<3	ENTRE 3 Y 6	ENTRE 6 Y 9	ENTRE 10 Y 12	MÁS DE 12
<b>DIRECTORIO</b>	4	3	7	-	-	-	1	4	2	6	-	-	-	1
<b>GERENCIA GENERAL Y DEMÁS GERENCIAS</b>	8	1	9	-	-	1	3	5	-	5	1	-	3	-
<b>ORGANIZACIÓN</b>	194	102	292	4	78	85	70	44	19	108	42	73	16	57

(\*) Brasil, Venezuela y 2 Perú.

### BRECHA SALARIAL E ÍNDICE DE PARIDAD DE GÉNERO

Realizado el estudio anual de remuneraciones de la Compañía, se determinó que no existen brechas salariales por género, ya que el promedio de las remuneraciones de las mujeres está dentro del rango recomendable (entre 80% y 120%) para cada nivel de cargo. Esto fue posible producto que, a partir del año 2017, se implementaron acciones que permitieron ajustar las desviaciones detectadas en los resultados del estudio de remuneraciones.

Estos avances respecto del año anterior reflejan las acciones impulsadas en materia de paridad de género, cuyo avance de cumplimiento se impulsó durante el 2019:

#### PARTICIPACIÓN LABORAL

**Meta:** aumentar a 35%  
**Avance:** 34.45% trabajadoras

#### PARTICIPACIÓN DE MUJERES EN CARGOS DE LIDERAZGO

**Meta:** aumentar a 30%  
**Avance:** 27% líderes mujeres.

# Asesorías de la Compañía

A continuación, se detalla el informe anual 2019 de asesorías de la Compañía, en cumplimiento con las prácticas de Gobierno Corporativo adoptadas por el Directorio.

## GERENCIA GENERAL

ASESOR	SERVICIO	FECHA
ASESORÍAS GLOBAL BUSINESS CONSULTING LIMITADA	Análisis y estudio tarifario	Agosto a octubre
PABLO ANTONIO TOLEDO ACUÑA	Consultoría en desarrollo de estrategia para implementación de E-Commerce	Enero a diciembre
PABLO VITALJIC ESPINOZA	Diseño nuevo layout Mall ZOFRI	Junio a octubre
AGENCIA DE ADUANA PATRICIO SESNICH S. Y CÍA LIMITADA	Asesoría para la propuesta de modificación de normas aduaneras que permita desarrollar el e-commerce en ZOFRI	Octubre a diciembre
PATRICIO DUSSAILLANT BALBONTÍN	Asesoría comunicacional	Octubre a diciembre

## GERENCIA COMERCIAL

ASESOR	SERVICIO	FECHA
ZOFFOLI ARQUITECTURA SPA	Desarrollo anteproyecto Masterplan Mall ZOFRI	Enero a julio

## GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES Y COMPLIANCE

ASESOR	SERVICIO	FECHA
FERRADA NEHME LIMITADA	Informe legal respecto a modificación de tarifas	Agosto
BORDOLI DOREN LTDA.	Opinión legal de comercio en régimen general	Septiembre
HUGO LUIS CANEO ORMAZÁBAL	Asesoría en prácticas de gobierno corporativo y autoevaluación del Directorio	Febrero a junio

## GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

ASESOR	SERVICIO	FECHA
ASESORÍA Y SERVICIOS VALUED LTDA.	Valorización de activos, Propiedades de Inversión (Mall ZOFRI)	Diciembre
KPMG AUDITORES CONSULTORES LTDA.	Asesoría tributaria	Abril a mayo

**GERENCIA DE OPERACIONES**

ASESOR	SERVICIO	FECHA
JUAN CARLOS CARREÑO INGENIERÍA SPA	Asesoría de flujo y tránsito en recintos de Zona Franca de Iquique	Enero a diciembre

**GERENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO**

ASESOR	SERVICIO	FECHA
ASESORÍAS GLOBAL BUSINESS CONSULTING LIMITADA	Plan Estratégico para ZOFRI	Mayo
ARAUJO & IBARRA ASOCIADOS	Estudio de impacto económico y fiscal estimado, costo y beneficio de ZOFRI para Chile y la región	Enero a julio

**SUBGERENCIA ASUNTOS CORPORATIVOS Y COMUNICACIONES**

ASESOR	SERVICIO	FECHA
FUNDACIÓN PROHUMANA	Asesoría y confección de Reporte de Sostenibilidad 2018	Febrero a julio
ASESORÍAS E INVERSIONES NEXOS SPA	Asesoría Comunicacional	Enero a noviembre

**SUBGERENCIA DE MARKETING**

ASESOR	SERVICIO	FECHA
LEMON SPA	Asesoría en agencia digital	Enero

Se informa que durante el año 2019 no se registraron asesorías solicitadas y no contratadas por el Directorio de ZOFRI S.A.



MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

## CAPÍTULO 2

# PRINCIPALES ACTIVOS, **CONTRATOS Y RIESGOS**

# Principales activos, **contratos y riesgos**

## 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 en el Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, reinscrita a fojas 2.148 vta. N° 3.379, en el mismo registro del año 2011.
- Parque Industrial Chacalluta, Arica, inscrito con 132,2 hectáreas, a fojas 4.176 N° 2.150 en el Registro de Propiedad del año 1992 y a fojas 735 N° 471, en el Registro de Propiedad del año 1993, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Del total de superficie inscrita originalmente, se han vendido lotes que consideran 29,8 hectáreas al 31 de diciembre de 2019.
- Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio, inscrito con 121,7 hectáreas, 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 mismo año, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique. Dicho predio se subdividió en dos lotes. En el Lote D - A, de una superficie aproximada de 120,5 hectáreas, ZOFRI S.A. proyectó un condominio TIPO B denominado "Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio". Del total de superficie acogida a copropiedad inmobiliaria, se han vendido unidades que consideran 15.410,4 m<sup>2</sup> al 31 de diciembre de 2019. El lote D - B de 11.460 hectáreas se permutó con el Fisco de Chile por dos lotes de 11.462 metros cuadrados en total, lo anterior, permitirá la instalación de Centro de Formación Técnica estatal en el terreno que adquirió el Fisco de Chile, mediante esta permuta.

PRINCIPAL INFRAESTRUCTURA DE ZOFRI S.A.	M <sup>2</sup>
Locales de Exhibición y Ventas al Detalle (Mall)	66.430
Galpones Almacenaje Iquique (Centro Logístico)	3.600
Edificio Convenciones	5.227
Bodegas de Servicios Manzana 14 (Recinto Amurallado)	1.500
Centro Logístico	17.680
Edificio de Estacionamiento (Mall)	19.846
Zofri Parts	1.781
Zofri Autos	477
Otros	4.340

## EQUIPOS

La Compañía es propietaria de maquinarias, equipos para manipulación de mercancías, además de infraestructura y equipamiento tecnológico. En este último ámbito se incluye el data center que se ubica en el Parque Empresarial ZOFRI de Alto Hospicio y que presta un importante servicio de respaldo para la correcta operación de los servicios informáticos de la Zona Franca de Iquique.

## SEGUROS

La Compañía 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, tsunamis, entre otros; y las pérdidas de arrendamiento que pudieran ocurrir producto de éstos. Además, posee seguros de vida para los colaboradores y directivos.

La Compañía también cuenta con un seguro por responsabilidad civil y ante daños materiales a terceros.

## RESPONSABILIDAD CIVIL DE 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 la Compañía con sus clientes directos, que son los usuarios de la zona franca, se encuentra regulada principalmente a través de los contratos de usuarios y del Reglamento Interno Operacional (RIO). Los contratos de usuarios se clasifican principalmente 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 estos, 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 (servicio logístico para manejo de mercancías, visación computacional de las operaciones de ingreso y salida de mercancías, entre otros).

## CONTRATO DE CONCESIÓN

Con fecha 7 de marzo de 1990, la Compañía 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, vigentes a la fecha de su celebración. Con fecha 2 de septiembre de 2005, la Compañía 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 N° 598 del Ministerio de Hacienda, de fecha 11 de mayo de 2005, con toma de razón el 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 la Compañía, por un lado, la facultad de enajenar parte de los terrenos entregados en concesión, con afectación a fines propios del régimen franco, y por otro, la facultad de desafectar parte de los terrenos entregados en concesión, quedando así excluidos del área de zona franca, de sus beneficios y cargas.

## CONTRATOS CON PROVEEDORES

La relación con proveedores de servicios u obras está regulada a través de un procedimiento denominado Adquisiciones, Licitaciones y Gestión de Contratos de Servicios. Aquí 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, requeridas para el funcionamiento de la zona franca de Iquique,

entre las más importantes, constan las de aseo del Mall ZOFRI e instalaciones; aseo y retiro de basuras en 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; obras menores y asesorías; entre otros.

De acuerdo con los procedimientos establecidos por la Compañía, por norma general los compromisos adquiridos sobre 1.000 UF se licitan en forma privada, mientras que los iguales o superiores a 5.000 UF se realizan por licitación pública. Además, sobre las 1.000 UF su formalización es a través de la confección de contratos.



# Contribución al bienestar **de las regiones**

El contrato de concesión de la Zona Franca de Iquique considera, como precio de la concesión que otorga el Estado de Chile a la Compañía, el pago por parte de ésta del 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, los que se entregan –de manera directa– a los once municipios que componen las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, conforme a la proporcionalidad que establece la normativa vigente.

Este es el único caso en Chile en que una sociedad anónima de capital abierto, entrega 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 ingreso fundamental en los presupuestos de inversión comunal.

Con el propósito de transparentar el proceso de cálculo y posterior reparto de los fondos, se realiza una revisión por la empresa de auditoría externa elegida en la Junta de Accionistas.

## **COSTO DE CONCESIÓN**

En el ejercicio 2019, el 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por ZOFRI S.A., alcanzó la suma de \$ 5.474.903.396, cifra que fue entregada a los municipios en febrero de 2020, según la distribución establecida en el contrato de concesión.

## **APORTE A LAS COMUNAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

Valores expresados en miles de pesos.

Ilustre Municipalidad de Arica	1.094.980.679
Ilustre Municipalidad de General Lagos	182.496.780
Ilustre Municipalidad de Camarones	182.496.780
Ilustre Municipalidad de Putre	182.496.780
Ilustre Municipalidad de Iquique	1.094.980.679
Ilustre Municipalidad de Alto Hospicio	1.094.980.679
Ilustre Municipalidad de Colchane	328.494.204
Ilustre Municipalidad de Camiña	328.494.204
Ilustre Municipalidad de Huara	328.494.204
Ilustre Municipalidad de Pozo Almonte	328.494.204
Ilustre Municipalidad de Pica	328.494.204
<b>TOTAL</b>	<b>5.474.903.396</b>

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A. (Información verificada por la empresa auditora Deloitte, en moneda de cada año).

Este aporte del 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por la Compañía, correspondientes al ejercicio 2019, equivale al 45,72% de sus utilidades en dicho periodo.

Desde su creación en 1990, la Compañía ha aportado a las 11 comunas de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá más de \$ 118 mil millones por este concepto.



## 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 establecimientos comerciales. La vigencia de dichas marcas es de 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. La vigencia de dichas marcas es de 10 años renovables.

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

## ACTIVIDADES FINANCIERAS

La Compañía mantiene activos financieros que corresponden a depósitos a plazo junto con pactos con compromiso de retroventa para los instrumentos de renta fija. Para mayor abundamiento, en el apartado Estados Financieros se aborda con mayor profundidad este ámbito.

Dichas operaciones son materializadas con bancos residentes en la región de Tarapacá y cuyas clasificaciones, para depósitos de corto plazo y largo plazo, sean iguales o superiores a N1+ y AA-.

Respecto de las inversiones financieras de la Compañía, al 31 de diciembre de 2019 éstas son generadas de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda. La cartera de inversiones financieras es administrada por entidades externas, la que, al 31 de diciembre de 2019, es manejada por los bancos Santander y Estado.

Del mismo modo, ZOFRI S.A. tiene cuentas corrientes en las siguientes instituciones financieras: bancos Santander, Chile y BCI. Lo anterior, con el propósito de brindar posibilidades de pago para sus clientes y brindar facilidades de pago de sus compromisos con partes interesadas relevantes como proveedores y trabajadores.

## POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La misión de ZOFRI S.A. es: "Gestionar y liderar una plataforma de servicios para facilitar negocios en el cono sur de América, aportando el conocimiento y la experiencia para entregarle a nuestros clientes: usuarios y visitantes, la mejor combinación de factores, procesos y soluciones, que satisfagan sus necesidades, teniendo como pilar fundamental el sentido de ética en los negocios y asumiendo un alto compromiso con la generación de valor para accionistas, clientes, colaboradores, comunidad y entorno". Sobre la base de lo anterior, ZOFRI S.A. considera la Gestión de

Riesgos, como una herramienta fundamental para el logro de sus objetivos organizacionales, asignándole especial importancia a la identificación de los riesgos estratégicos, lo que permite identificar, evaluar, medir y controlar las situaciones o acontecimientos que puedan afectar negativamente el logro de los objetivos estratégicos de la organización, mejorar su gestión operacional y financiera, mejorar la imagen de la empresa, así como también para la prevención de delitos como cohecho, financiamiento al terrorismo, lavado de activos y receptación.

La política permite a la Empresa, entregar las herramientas para anticiparse a situaciones potencialmente negativas y a eliminarlas o reducirlas, con el propósito de mejorar los resultados y de buscar oportunidades que puedan contribuir al cumplimiento de los objetivos estratégicos y, con ello, al logro de su misión. La Matriz de Riesgo es monitoreada, dando cuenta al Directorio a través de Comité de Directores. La política de riesgos es revisada anualmente.

## FACTORES DE RIESGO

La Compañía es una empresa cuyo giro es administrar y explotar la Zona Franca en Iquique, Arica y Alto Hospicio, siendo sus principales activos generadores de ingresos, los arriendos de terrenos y las instalaciones para la venta al por mayor y al detalle por parte de usuarios del sistema. La demanda por dichas instalaciones proviene principalmente de las propias empresas usuarias del sistema, las que a su vez, realizan 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 y de forma relevante, de los externos tales como Bolivia, Perú y Paraguay, entre otros. No obstante, las fluctuaciones en la demanda se ven atenuadas por la diversificación de los mercados de sus clientes, así como de los contratos de arriendo que son confeccionados a largo plazo.

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





MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

## CAPÍTULO 3

# ZONA FRANCA DE IQUIQUE **COMO PLATAFORMA DE NEGOCIOS**

# Historia



La génesis de la Zona Franca de Iquique la encontramos en el DFL N° 6 del 23 de octubre de 1969, que estableció zona franca en Iquique y Pisagua para introducir mercancía extranjera exenta de aranceles y gravámenes y reexpedir al por mayor al extranjero. La cual liberaba también de impuestos a los servicios que se presten dentro de esta zona.

## DÉCADA DEL 70

El 25 de enero de 1973, la Superintendencia de Sociedades Anónimas dicta la Resolución N° 30 que da vida a la Sociedad Administradora y Operadora de Zonas Francas. Así fue como, el 3 de agosto del mismo año, se reúne la Junta de Vigilancia de la Zona Franca, entidad que administraría el sistema franco de Iquique, la cual fue constituida por representantes de Aduanas, Impuestos Internos, Banco Central y Usuarios.

Finalmente, el 25 de junio de 1975, inició oficialmente sus actividades la Zona Franca de Iquique (ZOFRI), como una respuesta del Estado ante la necesidad demográfica y geopolítica de contar con un polo de desarrollo social y económico en el extremo norte de Chile (Decreto Ley N° 1.055). Sus primeras operaciones se realizaron en un modesto galpón arrendado en calle Patricio Lynch, en el sector La Puntilla de Iquique.

Al año siguiente, en 1976, el Decreto Ley N° 1.611, modificó la Ley de Zonas Francas y permitió que el régimen franco de Iquique se aplique en Arica, aunque sólo para actividades industriales. Ello permitió el desarrollo de rubros como electrónica, metalmecánica y química en dicha comuna.

No fue hasta el año 1978, que la Zona Franca de Iquique trasladó sus operaciones al sector de El Colorado, al norte de la ciudad, en ese entonces era un arenal utilizado como vertedero. Así

fue que, con el transcurso de los años, se fueron construyendo almacenes públicos, galpones del Recinto Amurallado, oficinas administrativas y módulos de exhibición que posteriormente se transformaron en lo que hoy conocemos como Mall ZOFRI.

## DÉCADA DEL 90

Con la publicación de la Ley N° 18.846, norma que autorizó la actividad empresarial del Estado en la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, la Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, terminó sus funciones el 8 de noviembre de 1989. Ello, debido a que dicha ley ordenó al Fisco y a la Corfo a crear una sociedad anónima denominada "Zona Franca de Iquique S.A." (ZOFRI S.A.), la que será regida por las normas de las sociedades anónimas abiertas y estará bajo la fiscalización de la, por entonces, Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero -CMF-); y además, dada su composición accionaria, por la Contraloría General de la República. La sociedad anónima se constituyó el 26 de febrero de 1990.

Asimismo, el 29 de septiembre del mismo año, comenzó el contrato de concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique, entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A., cuya duración se pactó en 40 años.

En 1995, con la publicación de la Ley N° 19.420, conocida como "Ley Arica", se complementaron las condiciones del sistema franco en Arica, permitiendo la instalación del Parque Industrial Chacalluta de ZOFRI en dicha ciudad, orientado para el desarrollo de actividades industriales, sujetas a los beneficios y franquicias de la zona franca.

## 2000 A LA ACTUALIDAD

En el año 2000, la Ley N° 19.669 permitió que empresas industriales manufactureras puedan adherir al régimen de franquicias de la Zona Franca de Iquique en la comuna de Alto Hospicio. Ello permitió que dicha comuna se convirtiera en el escenario propicio para la creación del Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio. El proyecto comenzó su construcción el año 2012, para potenciar principalmente dos líneas de negocios: el comercio automotriz y la instalación de empresas asociadas al comercio e industria, enfocadas principalmente al rubro de la minería, energía y otros.

## 2019

Durante el 2019 desarrollaron sus actividades en la zona franca más de dos mil empresas usuarias, distribuidas entre el Centro de Negocios Mayorista –que comprende los Recintos Amurallados I y II, y Barrio Industrial–, Mall ZOFRI, Parque Industrial Chacalluta en Arica, Centro Logístico y Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio (PEZAH).



# ¿Qué es la Zona Franca de Iquique?

La Zona Franca de Iquique (ZOFRI), es una plataforma de negocios enfocada en realizar una fuerte actividad comercial e industrial tanto al por mayor, con sus unidades de negocios destinadas para ello; como también para ventas al detalle, a través de Mall ZOFRI.

Actualmente más de dos mil empresas efectúan operaciones de compra y venta de mercancías. Ello, gracias a una de las ventajas del sistema franco, su régimen de exenciones tributarias y aduaneras. Esto significa que las mercancías depositadas en sus instalaciones, pueden ser comercializadas allí y dentro de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá, sin el pago del IVA ni aranceles aduaneros. Además, las empresas usuarias que allí operan se encuentran exentas de pago del Impuesto de Primera Categoría.

Sin duda, ZOFRI se ha constituido en el principal motor de la economía regional, como la principal e invaluable fuente generadora de empleos, tanto directos como indirectos, y de oportunidades para el desarrollo del comercio, turismo, transporte, industria y logística.

La Compañía (ZOFRI S.A.) administra y explota la Zona Franca de Iquique, cuyo ámbito de operación se circunscribe, por una parte, a la explotación de los terrenos y construcciones que posee en Iquique, compuestos por el Recinto Amurallado, Barrio Industrial, Centro Logístico y Mall; en Alto Hospicio, donde cuenta con el Parque Empresarial (PEZAH); y en Arica, cuyas instalaciones conforman el Parque Industrial Chacalluta.

Adicionalmente, presta una serie de servicios logísticos en parte de sus instalaciones, en un área con un enorme potencial de crecimiento. Ello, conforme se incrementa la actividad comercial e industrial, tanto de la región como de la macrozona.

## 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La Compañía, debido a la participación accionaria mayoritaria del Estado de Chile, está sujeta también a la revisión de la Contraloría General de la República, y en cuanto a su presupuesto e inversiones, a los Ministerios de Hacienda, Economía y Desarrollo Social.

Además, forma parte del Sistema de Empresas Públicas (SEP), organismo técnico asesor de Corfo, del cual forman parte 20 compañías donde el Estado es dueño o accionista mayoritario.

En virtud de la Ley N° 18.846, en conformidad a lo establecido en el artículo 19 N° 21 inciso 2° de la Constitución Política

de la República, se autorizó al Estado a desarrollar actividades económicas y ordenó la constitución de la Sociedad Anónima Zona Franca de Iquique S.A., estableciendo que el objetivo de ésta sería la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique. Dicha ley también ordenó celebrar el contrato de concesión por la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique con la Compañía. 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, celebrado entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A. Este contrato considera que se aplica la normativa de zonas francas a los terrenos ubicados en la ciudad de Iquique sobre la superficie territorial indicada en el Decreto Supremo de Hacienda N° 1.385 y en sus modificaciones, contenidas en los Decretos Supremos N° 115 de 1980 y N° 735 de 1983, ambos del Ministerio de Hacienda y de los años 1980 y 1983, respectivamente, que fija los límites de la Zona Franca de Iquique; sobre los recintos creados al amparo de las disposiciones contenidas en el artículo 5° del Decreto con Fuerza de Ley N° 341 del Ministerio de Hacienda, de 1977, y sobre las industrias autorizadas en Arica, de conformidad a las disposiciones del artículo 27° del mismo cuerpo legal; y respecto de las autorizadas en Alto Hospicio, de conformidad al artículo 18° de la referida ley.

Con fecha 2 de septiembre del año 2005, la Compañía 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 N° 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.

Para los efectos, la Zona Franca de Iquique está regulada principalmente por el DFL de Hacienda N° 2 del año 2001, del Ministerio de Hacienda, y sus modificaciones posteriores, denominado Ley de Zonas Francas, y por el referido contrato de concesión.

# Descripción de la actividad de la sociedad administradora de la Zona Franca de Iquique

Con el objetivo de administrar eficientemente los recursos, la Compañía realiza diferentes actividades, a saber:

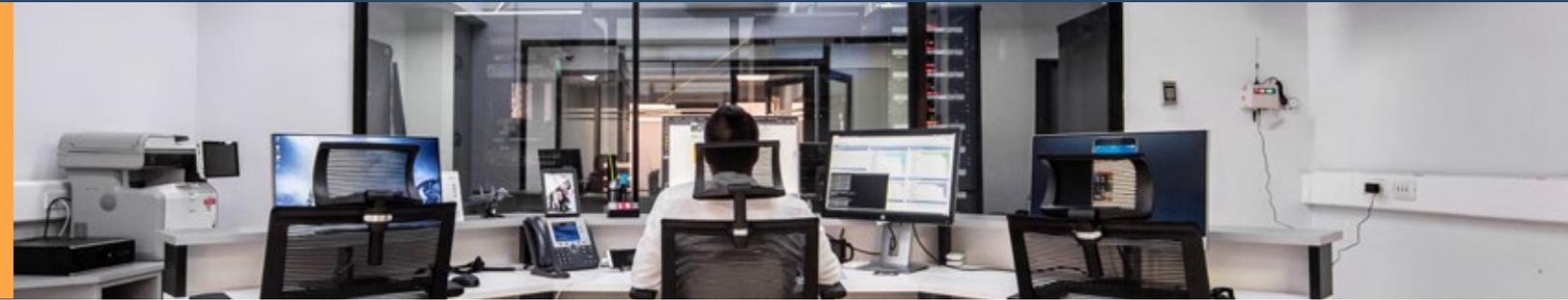
- Fija las políticas y estrategias para el mejor desarrollo en el tiempo de la Zona Franca de Iquique.
- Otorga la calidad de usuario de la Zona Franca de Iquique a las empresas que operarán bajo el sistema franco, y cobra las respectivas tarifas por los servicios prestados a éstas.
- Asigna a las empresas usuarias el uso de terrenos y/o instalaciones para el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y/o de servicios; además de proveer de servicios logísticos y cobrar las respectivas tarifas por el uso de estos recursos.
- Comercializa y vela por la operatividad de locales, espacios y publicidad en Mall ZOFRI, incluyendo sus edificios aledaños, como “Convenciones” y “ZOFRI Autos”, y locales “ZOFRI Part”; así como también en su parque empresarial en Alto Hospicio y parque industrial en Arica.
- Difunde y promueve 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 en los recintos que dirige para el correcto desarrollo y operación del sistema, tales como seguridad y aseo, entre otros.
- 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 a la Zona Franca de Iquique y al régimen de franquicias que benefician a los usuarios y a las diferentes unidades de negocios de la Compañía, en el norte del país no existe competencia directa comparable a la actividad de negocios que genera ZOFRI S.A. Es más, se le considera la plataforma comercial más relevante de la macrozona sudamericana que conforman los países de Chile, Bolivia, Perú, Paraguay, Argentina, Uruguay y sur de Brasil.

# Franquicias Impositivas y Aduaneras



## BENEFICIOS TRIBUTARIOS

El régimen tributario que beneficia a las empresas y personas 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 (IVA) por las operaciones que se realizan bajo régimen de zona franca.
- Exención del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por los servicios prestados entre usuarios dentro del recinto de zona franca.
- Crédito equivalente al 50% de la tasa del Impuesto de Primera Categoría (renta), que se hubiere pagado, para el Impuesto Global Complementario y adicional.

## 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 las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá-; al resto del país; al extranjero; a la Zona Franca de Punta Arenas y sus zonas de extensión; además, pueden comercializarse entre usuarios dentro de la propia Zona Franca de Iquique. Sin embargo, según el caso, los productos quedan afectados 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 EN ZOFRI SEGÚN DESTINO

	DESTINO DE LAS MERCANCÍAS		
	ZONA FRANCA DE EXTENSIÓN	RESTO DE CHILE	EXTRANJERO
Arancel	0	* Máximo 6% sobre valor CIF * Franquicia a viajeros sin carácter comercial equivalente a USD 1.375	No paga arancel en Chile
Impuesto a la Importación	0,46% sobre valor CIF	-	-
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	0	* 19% sobre el valor venta más el arancel	-

Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

# Ventas de las Empresas Usuarias de la Zona Franca de Iquique

Las ventas de las empresas que operan en la Zona Franca de Iquique, durante el ejercicio 2019, alcanzaron los **USD 3.812 millones CIF**, lo que representa una disminución de un 6,5% respecto del periodo anterior.

Las ventas a Chile disminuyeron un 27,1% y las ventas al extranjero cayeron un 16,4%, principalmente por menores ventas a Bolivia (-20%) y Paraguay (-19,3%). En tanto, las ventas a la Zona Franca de Extensión, es decir, a las regiones de Tarapacá - Arica y Parinacota, durante el 2019, totalizaron **USD 2.478 millones CIF**, lo que representa un 1,1% superior respecto del ejercicio anterior.

Los principales rubros que componen las ventas del sistema franco el año 2019 fueron: Aparatos de electrónica (18%), Combustibles y lubricantes (14%), Automotriz (13%), Prendas de vestir (12%), Maquinarias y Equipos (6%), Menaje y artículos de hogar (5%) y Textil (5%).

## EVOLUCIÓN DE VENTAS TOTALES DEL SISTEMA FRANCO (USD MILLONES CIF)\*



Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

## VENTAS POR PAÍS DE DESTINO

Los principales destinos de las mercancías comercializadas por los usuarios de Zona Franca de Iquique en el extranjero, en el ejercicio 2019, fueron en el mismo orden Bolivia, Paraguay y Perú, países que concentraron el 90% de las ventas al exterior.

VENTAS AL EXTRANJERO POR PAÍS DE DESTINO (USD MILLONES CIF) ENERO - DICIEMBRE DE CADA AÑO					
PAÍSES	2015	2016	2017	2018	2019
BOLIVIA	762	795	749	617	494
PARAGUAY	298	307	457	426	344
PERÚ	226	195	199	215	193
URUGUAY	26	19	21	18	18
OTROS	122	94	101	92	95
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>1.433</b>	<b>1.410</b>	<b>1.529</b>	<b>1.368</b>	<b>1.144</b>

Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

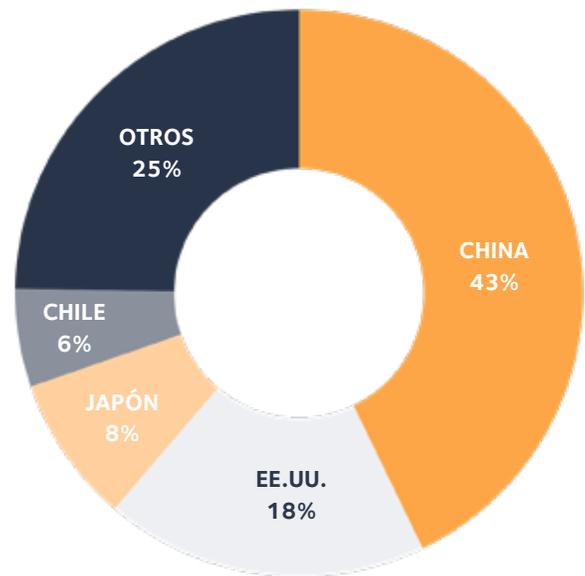
## Compras de las Empresas Usuarias del sistema franco

Las compras efectuadas por las empresas usuarias del sistema franco, durante el 2019, totalizaron **USD 3.965 millones CIF**, lo que corresponde a una disminución del 7,4% respecto al año anterior.

PAÍSES	2019
CHINA	1.698
EE.UU.	731
JAPÓN	333
CHILE	221
OTROS	982
<b>TOTAL COMPRAS</b>	<b>3.965</b>

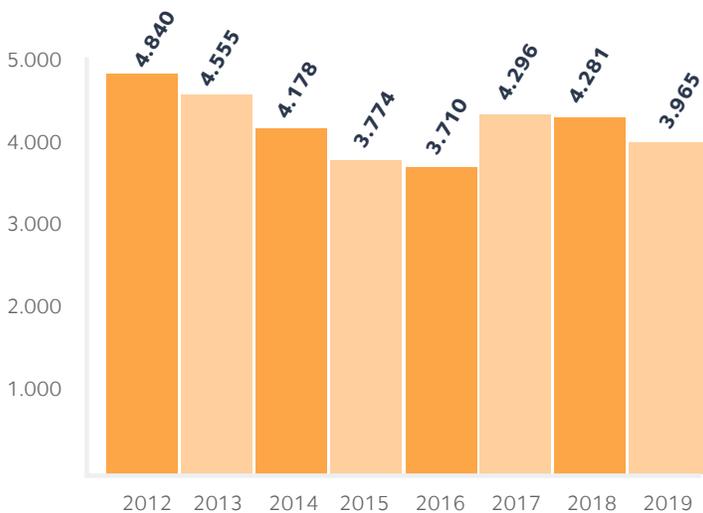
Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

China destaca como el principal país abastecedor de las empresas usuarias de la zona franca. Las compras efectuadas por las empresas usuarias en ese país alcanzaron los USD 1.698 millones CIF, lo que representa el 43% del volumen total de compras del sistema.



Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

### EVOLUCIÓN DE VENTAS TOTALES DEL SISTEMA FRANCO (USD MILLONES CIF)



Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.



# Principales Empresas Usuarias de la Zona Franca de Iquique

Durante los últimos años el número de empresas usuarias de la Zona Franca de Iquique se ha mantenido sobre las dos mil empresas, alcanzando las 2.197 al cierre del ejercicio 2019.

Asimismo, 15% de los ingresos de la Compañía provienen, en el año 2019, de la facturación emitida por las siguientes empresas, las que se ordenan alfabéticamente:

AGENCIAS UNIVERSALES S.A.

AJ VIERCI CHILE LIMITADA

COMERCIAL SAFARI LIMITADA

FS INMOBILIARIA S.A.

IMPORTACIONES EXIMBEN S. A. CERRADA

IMPORTADORA CHINA MINITOOLS (CHILE) LIMITADA

IMPORTADORA Y EXPORTADORA INTERMEX S.A.

IMPORTADORA Y EXPORTADORA MIYAKI LIMITADA

INMOBILIARIA DAS SpA

SOCIEDAD IMPORTADORA JPT LIMITADA

ST. PATRICK S.A.

TOP BRANDS INTERNATIONAL CHILE S.A.

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

Al cierre del ejercicio 2019 no existe relación de propiedad o parentesco, directa o indirecta, entre clientes principales y los directores, accionistas principales, gerentes y ejecutivos principales de la Compañía.



# Unidades de Negocios



ZOFRI S.A. trabaja permanentemente por mejorar los servicios y productos que ofrece a sus clientes a través de sus distintas Unidades de Negocios, las que se detallan a continuación.

## **CENTRO DE NEGOCIOS MAYORISTA**

Corresponde a la Unidad de Negocios más importante de ZOFRI S.A., la que alberga a más de 2.000 empresarios de 40 nacionalidades, destacando principalmente la presencia de empresarios chilenos, chinos, indios y pakistaníes. Está compuesta por su Recinto Amurallado y Barrio Industrial. En el primero, compuesto por los Recintos Amurallados I y II existen 681 galpones (mayoritariamente bodegas), distribuidos en 33 manzanas en los cuales, nuestros usuarios depositan mercancías a través de contratos de usuario con ZOFRI S.A. o contratos de depósito entre usuarios, que deben ser registrados en la Administración. En el segundo, existen 351 sitios distribuidos en 8 manzanas, en donde nuestros usuarios desarrollan su actividad, a través de similares contratos, con la diferencia que el sector es de libre acceso al público y con calles de uso público. Las operaciones que se desarrollan en los recintos amurallados de este Centro de Negocios Mayorista, cuentan con la infraestructura para la óptima operación, seguridad y accesos.

### **Centro de Negocios Mayorista**

N° de sitios: 1.032

Superficie útil arrendable: 871.466 m<sup>2</sup>

% de ocupación: 100%

% ingresos de ZOFRI S.A.: 42,5%

Ingresos: \$ 16.360 millones.

## **MALL ZOFRI**

Sus orígenes datan de 1975, cuando se instalaron los primeros módulos de exhibición, donde los usuarios de ZOFRI podían comercializar al detalle una parte de su mercadería. Este modelo de negocios fue creciendo en su nivel de ventas, lo que impulsó el levantamiento del centro comercial, hoy llamado Mall ZOFRI.

Con más de cuatro décadas de historia, se ha transformado en el centro comercial más importante de la zona norte de Chile, y un referente en toda la macrozona, siendo el Mall que más vende por metro cuadrado en el país. Éste recibe anualmente más de 10 millones de visitas.

### **Mall ZOFRI**

N° de locales: 457

Superficie arrendable: 28.550 m<sup>2</sup>

% de ocupación: 98%

% ingresos de la Compañía: 38,5%

Ingresos: \$ 14.829 millones.

## **PARQUE INDUSTRIAL CHACALLUTA - ARICA**

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. El terreno ha sido loteado y urbanizado parcialmente, teniendo aún una importante oferta potencial de terreno para nuevos actores económicos que consideren instalarse en él. A la fecha, del sector ya urbanizado, se han comercializado más de 29 hectáreas a empresas que han mostrado así su confianza en el desarrollo de la Región de Arica y Parinacota.

A diciembre de 2019, en la Zona Franca Industrial de Arica hay 68 usuarios habilitados, de los cuales 5 lo hacen en el Parque Chacalluta.

### **Parque Industrial Chacalluta de Arica**

Superficie total de terreno: 131,7 hectáreas.

Superficie bruta urbanizada existente: 35,9 hectáreas.

Superficie bruta por urbanizar: 95,8 hectáreas.

% de ocupación urbanizada existente: 86,3%

% ingresos de ZOFRI S.A.: 0,3%

Ingresos: \$ 101 millones.

## PARQUE EMPRESARIAL ZOFRI ALTO HOSPICIO (PEZAH)

Alto Hospicio es una comuna joven, a 12 km de la capital regional, Iquique, conectado a través de la carretera A-16.

Su proximidad con Iquique y su puerto, así como su conectividad vial con carreteras que llegan a los centros mineros más importantes de las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá y Atacama; y la alta disponibilidad de terrenos, hacen de esta comuna un vínculo estratégico para la industria y las empresas prestadoras de servicios mineros.

Está orientado a inversores interesados en operar bajo régimen de Zona Franca y régimen general, permitiendo la instalación negocios asociados al comercio, logística e industria en general. Asimismo, el almacenamiento de maquinaria y equipos lo transforma en una excelente oportunidad, como ya mencionamos, para empresas que prestan servicios a la minería, toda vez que están en desarrollo significativas inversiones de este rubro en el norte del país.

### Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio

Superficie total comercializable: 117,77 hectáreas.  
 Superficie bruta urbanizada: 66 hectáreas.  
 Superficie bruta por urbanizar: 51,77 hectáreas.  
 Superficie actual comercializable: 317.249,19 m2.  
 Superficie colocada: 85.567,28 m2  
 % de ocupación: 27%  
 % ingresos de la Compañía: 1,8%  
 Ingresos: \$ 692 millones.

## CENTRO LOGÍSTICO ZOFRI

El Centro Logístico ZOFRI (CLZ) nace el 4 de marzo del año 2000 y permite entregar a los clientes un servicio integral de tercerización de sus operaciones logísticas en la Zona Franca de Iquique, aprovechando los beneficios del mercado y haciendo más eficiente su inversión. Hoy existe disponibilidad para el almacenaje en el CLZ de 9 bodegas que totalizan una superficie de 17.680 m2. En patios de acopio de Iquique se cuenta con una superficie de 21.398 m2.

A éstos, se suma el patio de CLZ en el Parque Alto Hospicio con 5 hectáreas de superficie. Estos espacios permiten una adecuada clasificación de los productos según sea su naturaleza. Adicionalmente, se ofrece a los clientes todo tipo de servicios de comercio exterior, correspondiente a la generación de documentación de ingreso y salida a zona franca, tramitación naviera, aduanera y zona primaria.

### Centro Logístico ZOFRI

N° de usuarios: 280  
 Superficie Bodegas en Iquique: 17.680 m2.  
 Superficie Patios en Iquique: 21.398 m2  
 Superficie Patio Parque Empresarial Alto Hospicio: 5 hectáreas  
 Servicios: Almacenaje de Mercancías, Servicios Logísticos, Servicios Adicionales y Comercio Exterior.  
 % de ocupación: 79% de bodegas y 74% en Patios (Iquique/A.H.) y RRAA.  
 % ingresos de la Compañía: 6,4%  
 Ingresos: \$ 2.451 millones.

## PRINCIPALES CLIENTES DE LA COMPAÑÍA SEGÚN UNIDAD DE NEGOCIOS

UNIDAD DE NEGOCIO	N° DE CLIENTES QUE, INDIVIDUALMENTE, SUPERÓ EL 10% DE LOS INGRESOS DE LA COMPAÑÍA
Centro Logístico ZOFRI	1
Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio	6
Centro de Negocios Mayorista	0
Mall ZOFRI	0
Parque Industrial Chacalluta Arica	2



## Principales Proveedores

La Compañía reconoce a sus proveedores y contratistas como parte de sus grupos de interés, por lo que valora realizar adquisiciones y contratos con proveedores y contratistas locales, regionales, nacionales e internacionales, ello como parte de su agregación de valor a la gestión.

En el año 2019, ZOFRI S.A. desarrolló negocios con 557 proveedores, siendo los principales, los descritos a continuación:

<b>ISS SERVICIOS INTEGRALES LTDA.-</b>	Servicio de seguridad a instalaciones
<b>VALORIZA FACILITIES S.A.</b>	Servicio de aseo en Mall ZOFRI
<b>MAPFRE COMPAÑÍA DE SEGUROS GENERALES DE CHILE S.A.</b>	Servicios seguros generales
<b>COSEMAR S.A.</b>	Servicios de aseo de calles y extracción de residuos
<b>BTCO SPA</b>	Proyecto SISO (Seguridad Integral de Seguridad y Operaciones)
<b>SOMACOR S.A.</b>	Contrato de mantención de obras menores
<b>NEWCLEAN SERVICE LIMITADA</b>	Servicio de aseo de instalaciones y mantención Obras áreas verdes
<b>EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES S.A.</b>	Provisión de fibra óptica
<b>VALNICO INGENIERIA ARQUITECTURA, PROYECTOS, MONTAJES Y CONSTRUCCION LTDA.-</b>	Desarrollo de obras civiles
<b>MORVAL PRODUCCIONES SPA</b>	Publicidad corporativa
<b>CONSTRUCTORA LAM LTDA</b>	Desarrollo de obras civiles
<b>SOCIEDAD DE SERVICIOS DE TRANSPORTE MAQUINARIAS Y EQUIPOS MECANO SPA</b>	Desarrollo de obras civiles
<b>EMPRESA PERIODÍSTICA EL NORTE S.A.</b>	Publicaciones
<b>SERVICIOS MADARIAGA Y COMPAÑÍA LIMITADA</b>	Servicio de mantención de alcantarillado
<b>AUTOMATIZACION Y CONTROL INDUSTRIAL NORTE LTDA.-</b>	Desarrollo de obras civiles
<b>GALFER INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN LTDA.</b>	Desarrollo de obras civiles

En el año 2019, la Compañía sólo tuvo a un proveedor que, individualmente, representó al menos el 11 % de las compras y contrataciones. Fue la Empresa ISS Servicios Integrales Ltda. que prestó servicio de seguridad para el resguardo de las instalaciones.

Al cierre del ejercicio 2019 no existe relación de propiedad o parentesco, directa o indirecta, entre proveedores y los directores, accionistas principales, gerentes y ejecutivos principales de la Compañía.



MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

## CAPÍTULO 4

# RESULTADO DE LA GESTIÓN

# Utilidad

Los estados financieros de la Compañía, correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

En ese contexto, ZOFRI S.A. finalizó el ejercicio 2019 con una utilidad de \$ 11.975 millones que, comparada con los \$ 15.563 millones de utilidad obtenidos en el ejercicio 2018, representa una disminución de 23%.

La menor utilidad respecto de 2018 obedece en parte a menores ingresos de un 2,4%, equivalentes a \$ 956 millones, que se explican principalmente en el área del Parque Empresarial de Alto Hospicio, que registró ventas de terreno durante el ejercicio 2018 por \$ 1.490 millones, no alcanzando a concretarse las correspondientes planificadas para el ejercicio 2019.

El plan de medidas destinado a apoyar la gestión de los empresarios del sistema franco, atendiendo a las condiciones del contexto económico, tanto a nivel nacional como internacional, agudizado por la contingencia del país iniciada el 18 de octubre de 2019 y que se extendió hasta diciembre del mismo año, significaron impactos en la utilidad. Así fue como la condonación de las tarifas de arriendo a todos los usuarios de la zona franca, que fue proporcional a los días de cierre completo de ZOFRI, representó del orden de los \$ 400 millones. Adicionalmente, otra acción implementada fue la rebaja de un 15% en las tarifas piso actual de locales de Mall ZOFRI, medida que se extiende desde noviembre de 2019 a diciembre de 2020, lo cual significó un impacto de \$ 333 millones.

Las demás áreas de negocio si bien presentaron desviaciones menores, estas se fueron compensando entre sí, destacando en 2019, un incremento en Derechos de Renovación en el área Inmobiliaria por \$ 680 millones.

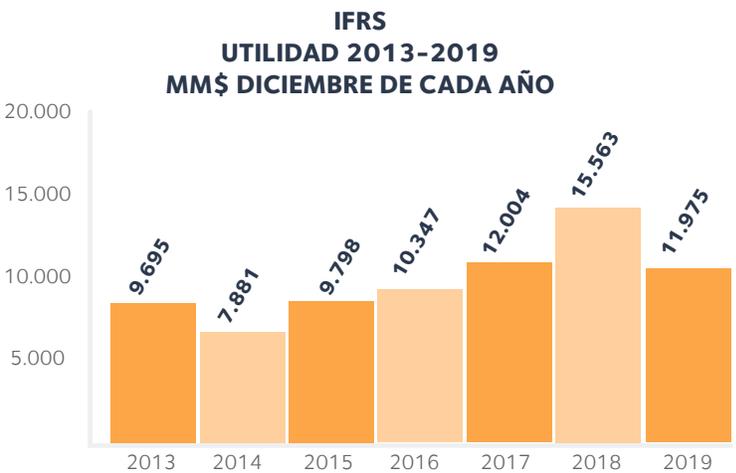
En cuanto a costos totales, estos presentan un incremento de un 12% respecto de 2018, equivalentes a \$ 2.925 millones. La distribución de estos como proporción, tanto dentro los costos de explotación como en gastos de administración, fue de un 11,9% y un 9,3% respectivamente.

Este incremento en costos totales se explica esencialmente por la decisión de la administración de aplicar una política más conservadora de provisión de cuentas por pagar en cobranza judicial. Es así como por este concepto se provisionaron \$ 674 millones, equivalentes al 95% de las partidas bajo esta clasificación. En segundo término, como resultado de un proceso de reestructuración de la Compañía, que significó la desvinculación de 28 colaboradores, un 9% de la dotación total, se registraron indemnizaciones por \$ 481 millones en 2019. Los menores costos futuros en remuneraciones producto de este ajuste en la planilla se estiman en \$ 570 millones anuales. El tercer ítem de incremento

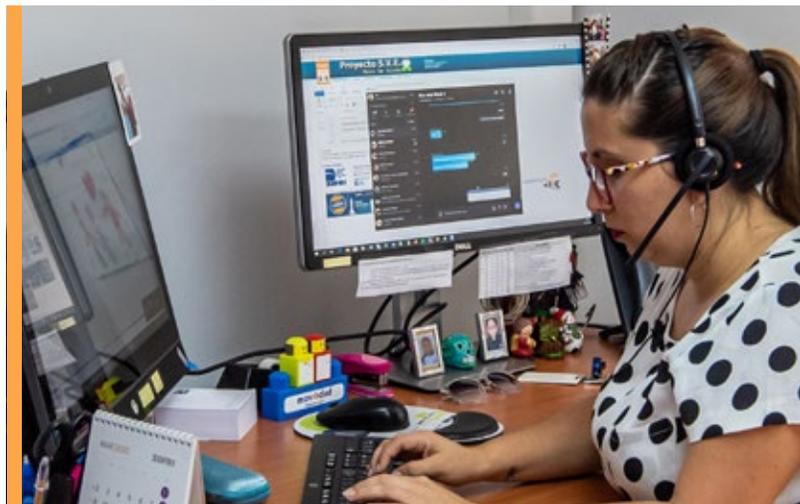
de costo correspondió \$ 463 millones producto de la ejecución de un plan de mantenimiento y reparaciones necesario y que no se había materializado durante 2018. Adicionalmente, se desarrolló una agresiva campaña de marketing, logrando un mayor flujo de visitas al Mall, intensificando el foco en publicidad y difusión. Otros conceptos que sufrieron incrementos fueron los revaluos en contribuciones y patentes, asesorías, mejoras e innovación en plataformas digitales. Los resultados no operacionales presentan incrementos por mayores intereses en administración de cartera.

En cuanto al EBITDA, equivalente a \$ 14.734 millones en el ejercicio 2019, representa una caída de 20,6% respecto al ejercicio anterior.

La siguiente gráfica ilustra el comportamiento de las utilidades entre los ejercicios 2013 y 2019.



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



# Resultado Neto del Ejercicio

## RESULTADO NETO DEL EJERCICIO

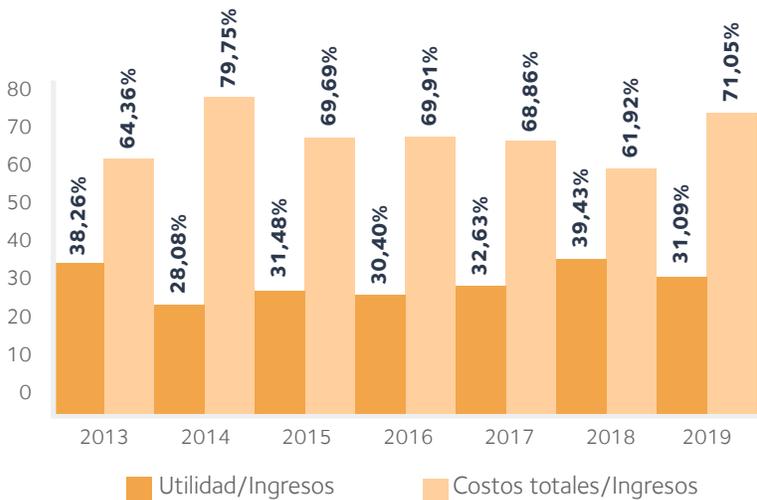
El resultado operacional tuvo una disminución de \$ 3.881 millones, llegando a \$11.150 millones, lo que representa una variación negativa de 25,8% en comparación al ejercicio 2018.

Este comportamiento se explica, principalmente, por los menores ingresos de \$ 956 millones, provenientes de las áreas de Inmobiliaria, Mall ZOFRI y Centro Logístico.

En cuanto a los costos de explotación, al 31 de diciembre de 2019, se registró un aumento de \$ 2.172 millones (12,6%), por mayores costos en mantenimiento y mayor provisión de deudores judiciales de acuerdo a nuevas normativas contables.

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

Indicadores financieros 2013 - 2019



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 ejercicio 2019, representa 3,44 veces su valor contable. La evolución de la cotización bursátil de la acción al cierre de cada ejercicio y los montos transados en cada período, se expone en el cuadro siguiente.

INDICADORES ACCIÓN DE ZOFRI S.A.

AÑO	VALOR CIERRE \$ POR ACCIÓN	PRESENCIA BURSÁTIL %	MONTOS TRANSADOS MILLONES DE PESOS
2006	364,00	85,50	13.922
2007	449,90	85,00%	21.450
2008	294,00	73,90%	6.632
2009	417,00	73,40%	7.075
2010	488,00	83,89%	7.418
2011	430,00	61,64%	6.037
2012	542,25	27,36%	4.461
2013	640,00	17,22%	4.060
2014	589,00	21,11%	5.945
2015	517,26	12,64%	2.332
2016	545,00	25,00%	2.635
2017	680,00	25,00%	2.316
2018	734,20	27,00%	2.501
2019	618,95	25,65%	2.635

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

## RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO

La rentabilidad sobre el patrimonio en el ejercicio 2019 fue de 32,16%, siendo inferior a la obtenida en 2018, cuando alcanzó un 47,08%. Esta menor rentabilidad se produjo principalmente por la disminución de la utilidad a consecuencia de menores ingresos del ejercicio 2019.

La evolución de la rentabilidad se aprecia en el siguiente gráfico.

IFRS RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO 2013-2019



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



**UTILIDAD DISTRIBUIBLE**

BASE DE CÁLCULO	M\$
Utilidad del ejercicio 2019	11.974.685.-
Conceptos que depuran la utilidad	No hay.
Utilidad susceptible de ser distribuida	11.974.685.-
N° de Acciones	220.569.255

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

**POLÍTICA Y PAGO DE DIVIDENDOS**

La política de reparto de dividendos propuesta por el Directorio para el ejercicio 2019 y ejercicios futuros, será destinar el 100% de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión, flujo de caja y de crecimiento de la Compañía así lo permitan. Si la política de dividendos aprobada por la Junta de Accionistas, sufriera de algún cambio sustancial, la Administración lo comunicará a la Comisión para el Mercado Financiero en carácter de hecho esencial.

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de abril de 2019, se acordó el reparto de dividendos equivalentes al 80% de la utilidad del ejercicio 2018.

**DIVIDENDOS PAGADOS  
(EN MONEDA DE CADA AÑO)**

N° DIVIDENDO	TIPO	FECHA PAGO	DIVIDENDOS PAGADOS	PESOS POR ACCIÓN
30	Definitivo	20-05-05	1.939.785.634	8,79445
31	Definitivo	17-11-15	1.939.785.634	8,79445
32	Definitivo	19-05-06	5.897.439.482	26,73736
33	Provisorio	02-02-07	3.087.969.570	14,00000
34	Definitivo	25-05-07	4.361.623.441	19,77439
35	Definitivo	22-02-08	3.308.538.825	15,00000
36	Definitivo	23-05-18	3.308.538.825	15,00000
37	Definitivo	28-08-08	2.883.331.849	13,07223
38	Definitivo	22-05-09	6.286.223.768	28,50000
39	Definitivo	20-11-09	6.449.410.717	29,23984
40	Definitivo	27-05-10	4.601.770.576	20,86316
41	Definitivo	25-11-10	4.601.770.576	20,86316
42	Definitivo	27-05-11	1.103.418.662	5,00260
43	Definitivo	27-11-11	5.734.228.246	25,99740
44	Definitivo	26-08-11	2.432.267.360	11,02723
45	Definitivo	25-05-12	4.640.954.961	21,04080
46	Definitivo	30-11-12	4.640.954.961	21,04080
47	Definitivo	24-05-13	3.532.995.075	16,01762
48	Definitivo	29-11-13	5.299.492.612	24,02643
49	Definitivo	30-05-14	3.877.851.139	17,58110
50	Definitivo	28-11-14	3.877.851.139	17,58110
51	Definitivo	20-11-15	3.152.643.114	14,29320
52	Definitivo	20-11-15	3.152.643.114	14,29320
53	Definitivo	27-05-16	3.919.017.113	17,76770
54	Definitivo	25-11-16	3.919.017.113	17,76770
55	Definitivo	26-05-17	4.138.630.668	18,76340
56	Definitivo	24-11-17	4.138.630.668	18,76340
57	Definitivo	10-05-18	4.801.440.452	21,76840
58	Definitivo	10-09-18	4.801.440.452	21,76840
59	Definitivo	10-05-19	6.225.047.260	28,22260
60	Definitivo	16-08-19	6.225.047.260	28,22260

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



### **POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO**

La compañía define anualmente su plan de inversiones con el objetivo de habilitar nuevos terrenos y locales para la operación de clientes, así como también mejorar y mantener su infraestructura y sistemas destinados a ofrecer un servicio que satisfaga las necesidades de nuestros clientes y visitantes. La política de la Compañía es financiar el plan de inversiones con recursos propios proveniente de sus operaciones, en la medida que la disponibilidad de caja lo permita.

### **CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Durante el ejercicio 2019, la clasificadora de riesgo International Credit Rating (ICR) clasificó las acciones de la Compañía en “Primera Clase Nivel 2” con perspectiva de “Estable”, manteniéndose su Rating de solvencia en “A+”, clasificación vigente a la fecha.

Por su parte, la clasificadora de riesgo Humphreys clasificó las acciones de ZOFRI S.A. en “Primera Clase Nivel 3” con perspectiva de “Estable” y solvencia “A+”, también vigente.

En opinión de estas empresas especializadas, “la clasificación de solvencia se sustenta en la diversificación de la cartera de clientes, en los beneficios de administrar y operar en zona franca, en su ubicación estratégica y en la estabilidad financiera de la Compañía. Se han considerado también en esta clasificación, ciertos riesgos asociados, entre los cuales se destaca la baja flexibilidad del sistema público, la concesión finita con que cuenta la Compañía, inestabilidad de la estructura del gobierno corporativo, la coordinación necesaria con otros actores relevantes de la zona, los riesgos de siniestros y la dependencia al ciclo económico”.

Agregan que “para su zona de influencia, ZOFRI posee ventajas respecto de otros sistemas francos en el cono sur, producto de su ubicación geográfica y la estabilidad y riesgo de Chile. Su elevado

volumen de operaciones genera economías a compradores y vendedores, quienes pueden acceder a múltiples mercados y disponer de un mayor número y variedad de mercancías”.

La clasificación asignada refleja además el favorable desempeño operacional que ha exhibido la Compañía. Ello lo ratifican en que ha evidenciado una marcada estabilidad en sus márgenes, Ebitda y en la generación de utilidades, lo que le ha permitido financiar gran parte de sus planes de inversión sólo con sus flujos operacionales.

Adicionalmente, el informe de Humphrey sostiene que “la clasificación también recoge como elemento positivo los esfuerzos desplegados por ZOFRI en términos tecnológicos, tales como implementación de sistemas de última generación ERP y controles de trazabilidad en las áreas de operaciones, comercial y seguridad, en conjunto con el upgrade del sistema de visación electrónica en línea de la documentación aduanera. Estas mejoras están al día con los desafíos que toda corporación tiene, en cuanto a adecuarla a la calidad de sus servicios a los estándares que impone el avance tecnológico, todo ello sin deteriorar sus niveles de eficiencia”.

Actualmente, ZOFRI S.A. cuenta una Planificación Estratégica que define los objetivos estratégicos de la Compañía, que están en permanente actualización, situación que es destacada por dicho informe.

# Inversiones 2019



La ejecución financiera de los proyectos de inversión en 2019 alcanzó los \$ 3.032 millones y se financió a través de fondos propios. Algunos proyectos destacados que se ejecutaron durante el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

## **HABILITACIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE SEGURIDAD Y OPERACIONES (SISO)**

El proyecto tiene como objetivo permitir el correcto funcionamiento de las operaciones del sistema franco, previniendo la ocurrencia de delitos e ilícitos, consideró la adquisición e instalación de equipamiento de moderna tecnología como cámaras de seguridad, pórticos, cercos eléctricos, control de acceso peatonal y vehicular, reconocimiento facial y digital, pulsadores de emergencia, entre otros.

El proyecto comenzó su ejecución el último trimestre del ejercicio 2018 y al término del ejercicio 2019 alcanzó un 96% de avance. El proyecto finalizará durante el primer trimestre del año 2020.

## **NUEVO SISTEMA FINANCIERO CONTABLE SAP**

El proyecto implementa un nuevo sistema financiero contable cumpliendo los requerimientos de la nueva normativa contable que regula a las sociedades anónimas (IFRS), y obedeciendo al crecimiento de las operaciones de la Compañía. Durante el ejercicio 2018 se ejecutó la primera fase de este proyecto que incluyó la habilitación de los módulos de Contabilidad, Finanzas y Abastecimiento y el módulo de Facturación y durante el ejercicio 2019 se habilitaron los módulos: Comercial, Legal y de Operación.

## **CONSTRUCCIÓN MURO DE CONTENCIÓN TERRAZAS DE ESTACIONAMIENTOS EN MANZANA N° 34**

El proyecto tuvo como objetivo la construcción de un muro de contención para habilitar y recuperar la plataforma utilizada como

terrazza de almacenamiento de vehículos en Manzana N° 34 del Recinto Amurallado, además la ampliación de la misma.

## **ADQUISICIÓN DE PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA EN PARQUE INDUSTRIAL CHACALLUTA ZOFRI ARICA**

El proyecto tuvo como objetivo la adquisición e instalación de una planta potabilizadora de agua autocontenida y con un proceso de ósmosis inversa, con la finalidad de almacenar y distribuir agua potable a los sitios del parque.

## **MEJORAMIENTO DE PISOS ETAPAS I Y II MALL ZOFRI**

El proyecto tuvo como objetivo entregar un mejor estándar de operación tanto para los locatarios que operan en este sector como para los visitantes que hacen sus compras y mejorar así la imagen en las etapas I y II del Mall ZOFRI.

## **PLAN DE INVERSIONES 2020**

El plan de inversiones de la Compañía para el ejercicio 2020 considera una ejecución financiera inicial de \$ 1.908 millones. Los principales proyectos de inversión, en distintas etapas de desarrollo son los siguientes:

- Construcción Parque Empresarial Alto Hospicio, lo cual considera el desarrollo del diseño e inicio de construcción del Acceso a la Ruta A-16.
- Adquisición de sistema de gestión de bodegas para operaciones logísticas (WMS).
- Desarrollo del Sistema Integral de Seguridad y Operaciones (SISO), en cuanto a la ejecución de la etapa final del proyecto.

MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

## CAPÍTULO 5

# INFORMACIÓN SOBRE **HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES**

## Información Sobre Hechos Relevantes o Esenciales



Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, en conformidad a lo dispuesto en el artículo N°9, inciso segundo y artículo N°10 de la Ley N°18.045, se han informado en calidad de Hecho Esencial a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), los siguientes Hechos Esenciales:

### MARZO

**Por carta N° 12.941, de fecha 22 de marzo de 2019,** se comunicó que, en la sesión de Directorio N° 743 celebrada con esa misma fecha, se acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 26 de abril 2019, 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 2018.
2. Política de Dividendos.
3. Distribución de utilidades del ejercicio 2018 y proposición de reparto de dividendos.
4. Remuneración y Gastos del Directorio.
5. Remuneración y presupuesto de gastos del Comité de Directores.
6. Informe de Gestión Anual y Gastos del Comité de Directores.
7. Designación de Auditores Externos.
8. Designación de Empresas Clasificadores de Riesgo.
9. Designación de periódico para efectos de 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.

11. Informe de los costos de procesamiento, impresión y despacho de la información a la que se refiere la circular N°1.816 de la SVS; y
12. Otras materias de interés social y de competencia de la junta.

**Por carta N° 12.941 de fecha 23 de marzo de 2019,** se comunicó que, en la sesión de Directorio N° 743 celebrada con esa misma fecha, se designó en el cargo de gerente general de la compañía, al señor Claudio Octavio Pommiez Ilufi, quien asumirá sus funciones a partir del 22 de abril de 2019.

**Por carta N° 12.953 de fecha 25 de marzo de 2019,** se comunicó que en sesión ordinaria de Directorio de fecha 22 de marzo de 2019, se acordó por unanimidad proponer en la Junta de Accionistas, fijada para el 26 de abril del mismo año, la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio del año 2018, esto es, la suma de \$ 12.450.094.521, lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se solucionará en 2 pagos:

- Dividendo definitivo N° 59 por un total de \$ 6.225.047.260.- a razón de \$ 28,2226 por acción, pagadera el día 10 de mayo de 2019.
  - Dividendo definitivo N° 60 por un total de \$ 6.225.047.260.- a razón de \$ 28,2226 por acción, pagadero el día 16 de agosto de 2019.
- Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

### ABRIL

**Por carta N° 13.115, de fecha 08 de abril de 2019,** se comunicó que, en la sesión de Directorio N° 744 celebrada

con esa misma fecha, debido a la solicitud del accionista Corfo (71,48% del capital accionario de la empresa) se acordó convocar a Junta Extraordinaria de Accionistas para el día 26 de abril 2019, a las 12:00 hrs., a fin de someter a consideración de la Junta las siguientes materias:

- Revocación del Directorio y nueva elección del mismo, según lo dispuesto en los artículos 31 y 38 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**Por carta N° 13.344 de fecha 26 de abril de 2019**, se comunicó que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 26 de abril de 2019, a la que asistieron el 82,29% 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 2018.
2. Acordó que la política de reparto de futuros dividendos de la Compañía será destinar el 100% de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión, flujo de caja y de crecimiento de la Compañía así lo permitan. Si la política de dividendos expuesta por el Directorio sufriera de algún cambio sustancial, la Sociedad lo comunicará en carácter de hecho esencial.
3. Distribuir el 80% de las utilidades del ejercicio del año 2018, esto es, la suma de \$ 12.450.094.521, que se pagará de la siguiente forma:
  - Dividendo definitivo N° 59 por un total de \$6.225.047.260.- a razón de \$ 28,2226 por acción, pagadera el día 10 de mayo de 2019.
  - Dividendo definitivo N° 60 por un total de \$6.225.047.260.- a razón de \$ 28,2226 por acción, pagadero el día 16 de agosto de 2019.

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.
4. Aprobar los saldos finales de las cuentas del patrimonio que resulten, una vez pagados los dividendos N° 59 y 60 recientemente aprobados por la Junta, quedando como sigue:
  - Capital Pagado \$ 9.901.734.242
  - Otras reservas varias \$ 233.102.239
  - Utilidades Acumuladas \$ 25.339.546.069
  - Saldo neto de primera aplicación IFRS \$ 5.349.266.646
  - Patrimonio Después de Distribución \$ 40.823.649.196
5. Aprobar una remuneración fija mensual de 15,5 UTM para cada director y por cada sesión de directorio a la que asistan, con un máximo de una sesión pagada al mes. El director que sea elegido vicepresidente percibirá 23,5 UTM y el director

que sea elegido presidente 31,5 UTM. La remuneración variable consistirá en una remuneración máxima anual multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la utilidad propuesta en la junta ordinaria de accionistas 2018 y por el porcentaje de asistencia. El valor máximo anual será de 18 UTM para cada director, 24 UTM para el director elegido vicepresidente, y a 30 UTM para el director elegido presidente. La utilidad propuesta se calculará considerando la utilidad 2019 incrementada en un 5%. Para cualquier valor igual o superior a la utilidad 2019 multiplicada por 1,05 se considerará un cien por ciento de cumplimiento, para un valor igual o inferior a la utilidad 2018 se considerará un cero por ciento de cumplimiento y para valores intermedios se realizará un interpolación lineal.

En caso de que se constituyan comités de directorio para tratar asuntos específicos, el director que integre el respectivo comité, percibirá una remuneración única por este concepto de 8,5 UTM por asistencia a sesiones, cualquiera que sea el número de sesiones que se realicen en el mes y/o el número de comités que integre. Esta remuneración es compatible con la remuneración fija por asistencia a sesiones de directorio aprobada precedente aprobada.

6. Tomó conocimiento de los gastos del Directorio durante el ejercicio 2018.
7. Tomó conocimiento de la Cuenta Anual del Comité de Directores de la Compañía.
8. Fijar, conforme al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.956 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 22 de diciembre de 2009, una remuneración fija mensual de 9 UTM para cada director miembro del Comité de Directores.
 

Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos a éste.
9. Fijar el presupuesto anual de gastos para el Comité de Directores en el mínimo que establece 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 1.000 UTM.
10. Designar a la empresa Deloitte, como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2019, la cual cobra un honorario total anual de 1.650.- Unidades de Fomento.
11. Designar como empresas clasificadoras de riesgo para el ejercicio 2019, a Clasificadora de Riesgos ICR International Credit Rating y a Humphreys Clasificadora de Riesgo, por un valor anual de 80 y 70 Unidades de Fomento cada una.
12. Designar como periódico del domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, al diario El

Longino y como periódico de circulación nacional al diario El Mostrador.

13. Tomó conocimiento del informe de los acuerdos adoptados por el Directorio durante el ejercicio 2018 sobre operaciones entre partes o empresas relacionadas, de conformidad al artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, y los acuerdos con votación dividida, según el artículo 48 de la misma ley.
14. Tomó conocimiento del informe de los costos de procesamiento, impresión y despacho de la información a la que se refiere la Circular N° 1.816 de la CMF, el cual asciende en el ejercicio 2018 a la suma total de 22,57 Unidades de Fomento.
15. Tomó conocimiento del informe solicitado por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas del 27 de abril de 2018, respecto de la Fiscalización realizada el 5 de junio del mismo año, el Consejo para la Transparencia indicó que el cumplimiento de las obligaciones de Transparencia Activa por parte de ZOFRI S.A., alcanzo nuevamente el 100%.

**Por carta N° 13.347 de fecha 26 de abril de 2019**, se comunicó que en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 26 de abril de 2019, a la que asistieron el 82,29% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se adoptaron, los siguientes acuerdos:

1. Acordó revocar el directorio, y proceder a la elección de los nuevos integrantes.
2. Proclamó electos como directores de la Compañía, por un nuevo periodo estatutario de dos años, a las siguientes personas:
  - Vladimir Antonio Sciaraffia Valenzuela
  - Marie Paule Ithurbisquy Laporte (Independiente)
  - Paola Bruzzone Goldsmith
  - Gonzalo de Urriticoechea Sartorius
  - Adriana Tapia Cifuentes
  - Raúl Aronsohn Falickmann
  - Matías Acevedo Ferrer

**Por carta N° 13.372 de fecha 29 de abril de 2019**, se comunicó que, en sesión constitutiva, celebrada con esa misma fecha, el Directorio elegido en la última Junta Extraordinaria de Accionistas, acordó designar como Presidente del Directorio, que lo será también de la Compañía, a don Vladimir Sciaraffia Valenzuela y como Vicepresidente a doña Paola Bruzzone Goldsmith.

Además, en conformidad al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, la única directora independiente electa, señora Marie Paule Ithurbisquy Laporte, nombró a los demás integrantes del Comité de Directores entre aquellos que no tienen tal calidad,

resultando nominados como miembros de dicho comité la señora Paola Bruzzone y el señor Raúl Aronsohn Falickmann.

## OCTUBRE

**Por carta N° 15.260 de fecha 21 de octubre de 2019**, se comunicó que, en virtud de los incidentes y movilizaciones ocurridas en diferentes puntos del país como en la ciudad de Iquique, con el propósito de resguardar la seguridad e integridad de quienes forman esta comunidad de negocios, se suspendieron las operaciones y actividades del Recinto Amurallado, Mall ZOFRI y Centro Logístico de la Zona Franca de Iquique el 21 y 22 de octubre de 2019, igualmente se suspendieron las labores en oficinas administrativas de Iquique, Alto Hospicio, Arica y Santiago.

**Por carta N° 15.320 de fecha 25 de octubre de 2019**, se comunicó que, en consideración a que los acontecimientos y movilizaciones que han afectado diversos puntos del país y la ciudad de Iquique, han continuado, la compañía ha tomado todas las medidas necesarias para resguardar la seguridad e integridad de todos los que forman esta comunidad de negocios, por tal razón se suspendieron las actividades comerciales del Recinto Amurallado, Mall ZOFRI y Centro Logístico de la Zona Franca de Iquique, fijándose la reapertura para el día 28 de octubre de 2019.

Igualmente, se informó que los colaboradores se reincorporaron a sus funciones administrativas a contar de 23 de octubre en una jornada menor para resguardar su integridad física. Finalmente, se comunicó que se han activado las pólizas e informado a corredores y compañías de seguros respecto de los siniestros ocurridos.

## NOVIEMBRE

**Por carta N° 15.427 de fecha 08 de noviembre de 2019**, se comunicó que, la compañía implementará una serie de medidas para contribuir al fortalecimiento de la actividad de negocios de la Zona Franca de Iquique, considerando el efecto que el contexto económico nacional e internacional, situación de países vecinos y contingencia social que vive Chile, que han provocado en el movimiento comercial de la Zona Franca de Iquique. Las medidas anunciadas son:

1. Se condonará la tarifa piso de uso (arriendo) en Mall ZOFRI, Zofripart, Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Alto Hospicio, proporcional a los días de cierres completos respecto a las aperturas normales.
2. Se aprobó, que, desde el 1 de noviembre de 2019, hasta el 31 de diciembre de 2020, se aplicará un 15% de descuento a la tarifa piso de Mall, Zofripart y Zofriautos, con posibilidad de prorrogar el descuento los primeros 6 meses de 2021 y por un nuevo periodo de 6 meses, en ambos casos, sujeto a la variación de las ventas totales del sistema ZOFRI.

3. Se ofrecerá la opción de renovar contratos de usuario con instalaciones propias en el Recinto Amurallado y Barrio Industrial, que a la fecha no hayan renovado sus contratos, con un descuento del 10% sobre los valores publicados. Descuento aplica solo a renovaciones con plazo hasta el año 2030.

**Por carta N° 15.455 de fecha 11 de noviembre de 2019**, se comunicó que, el día 12 de noviembre de 2019, las dependencias de la Zona Franca de Iquique permanecerían cerradas, en atención, a las convocatorias masivas a marchas y paralización programadas, y a lo solicitado por los diferentes grupos de interés de la Zona Franca de Iquique.

#### **SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS.**

De acuerdo a lo establecido en el inciso tercero del artículo 75 de la ley de Sociedades Anónimas, se informa que no se ha solicitado incluir en anexo de esta memoria, comentarios ni proposiciones relativos a la marcha de los negocios de la Sociedad, por parte del Comité de Directores, ni accionistas que posean o representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto.





MEMORIA ANUAL ZOFRI 2019

**CAPÍTULO 6**

ESTADOS **FINANCIEROS**



## A los señores

### **Accionistas y Directores de Zona Franca de Iquique S.A**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Zona Franca de Iquique S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 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 estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). 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 a las circunstancias, pero no con 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 estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

### **Otros Asuntos – Estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 de Zona Franca de Iquique S.A., preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 22 de marzo de 2019.

Pedro Bravo G.  
12.246.103-3

Santiago, Chile  
Marzo 27, 2020

# Estados de Situación Financiera

## AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MILES DE PESOS

ACTIVOS	NOTA	31-12-19	31-12-18
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	14.270.878	12.008.462
Otros activos financieros, corrientes	5	524.508	1.078.268
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	5.687.343	6.194.136
Activo mantenidos para la venta	7	18.551	-
Inventarios	8	267.293	243.592
Otros activos no financieros, corrientes	9	1.766.408	1.259.249
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>22.534.981</b>	<b>20.783.707</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	10	2.668.286	2.807.563
Otros activos no financieros, no corrientes	11	4.707.938	5.024.301
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	2.541.323	2.679.640
Propiedades, plantas y equipos	13	8.137.155	8.877.219
Propiedades de inversión	14	74.542.960	74.370.095
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>92.597.662</b>	<b>93.758.818</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>115.132.643</b>	<b>114.542.525</b>

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Situación Financiera

## AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MILES DE PESOS

PASIVOS	NOTA	31-12-19	31-12-18
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	10.372.461	8.870.474
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	387.063	566.759
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	10.356.022	11.182.255
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>21.115.546</b>	<b>20.619.488</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	18	5.481.409	4.873.415
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	626.329	631.160
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	38.703.430	39.813.504
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>44.811.168</b>	<b>45.318.079</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	20	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	20	233.102	233.102
Ganancias acumuladas	20	39.071.092	38.470.121
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>49.205.929</b>	<b>48.604.958</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>115.132.643</b>	<b>114.542.525</b>

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Resultados por función

## POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MILES DE PESOS

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-19	01-01-18
		31-12-19	31-12-18
Ingresos de actividades ordinarias	23	38.514.852	39.471.289
Costo de ventas	24	(19.401.851)	(17.230.156)
Ganancia Bruta		19.113.001	22.241.133
Gastos de administración	25	(7.963.168)	(7.210.001)
Otros gastos	26	(3.914)	(2.091)
Ingresos financieros	27	641.871	384.868
Gastos financieros	28	(96.269)	(143.634)
Otras ganancias	29	432.417	411.024
Diferencia de cambio	37	2.892	2.690
Resultados por unidad de reajuste	30	(152.145)	(121.371)
<b>GANANCIA DEL AÑO</b>		<b>11.974.685</b>	<b>15.562.618</b>

GANANCIAS POR ACCIÓN			
Acciones comunes			
Ganancias básicas por acción		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones	22	54,29	70,56
Acciones comunes diluidas			
Ganancias diluidas por acción		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones	22	54,29	70,56

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de **Resultados Integrales**

## POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MILES DE PESOS

	ACUMULADO	
	01-01-19 31-12-19	01-01-18 31-12-18
<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>11.974.685</b>	<b>15.562.618</b>
Ganancia del ejercicio	11.974.685	15.562.618
<b>COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL PERIODO, ANTES DE IMPUESTO</b>		
Otros resultados integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de planes beneficios definidos	-	36.832
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>11.974.685</b>	<b>15.599.450</b>

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Flujos de Efectivo Directo

## POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MILES DE PESOS

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-19 31-12-19	01-01-18 31-12-18
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Cobros procedentes de prestación de servicios		42.487.303	42.651.096
Pagos a proveedores		(18.364.064)	(15.244.299)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(5.979.837)	(5.816.187)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>18.143.402</b>	<b>21.590.610</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		1.188.155	648.109
Compras de propiedades, planta y equipo, propiedad de inversión e Intangibles	12- 13-14	(3.032.442)	(2.217.929)
Rescate (colocación) de instrumentos financieros		(1.586.623)	(5.964.821)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(3.430.910)</b>	<b>(7.534.641)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Dividendos pagados	20	(12.450.076)	(9.602.880)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>(12.450.076)</b>	<b>(9.602.880)</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>		<b>2.262.416</b>	<b>4.453.089</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	4	12.008.462	7.555.373
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>		<b>14.270.878</b>	<b>12.008.462</b>

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

# Estados de Cambio en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

## EJERCICIO ENERO-DICIEMBRE 2019 (MILES DE PESOS)

	NOTA	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial 01/01/2019	20	9.901.735	233.102	38.470.121	48.604.958
Cambios en patrimonio		-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		-	-	11.974.685	11.974.685
Otros resultados integrales		-	-	-	-
Total Resultado integral		-	-	11.974.685	11.974.685
Provisión Dividendo mínimo (30%)		-	-	(3.592.405)	(3.592.405)
Dividendos (Ver nota 20.4)	20	-	-	(7.781.308)	(7.781.308)
Total de cambios en patrimonio		-	-	600.971	600.971
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2019</b>		<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>39.071.092</b>	<b>49.205.929</b>

## EJERCICIO ENERO-DICIEMBRE 2018 (MILES DE PESOS)

	NOTA	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial 01/01/2018	20	9.901.735	233.102	33.457.166	43.592.003
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				84.090	84.090
Saldo Inicial 01/01/2018 Reexpresado		9.901.735	233.102	33.541.256	43.676.093
Cambios en patrimonio		-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		-	-	15.562.618	15.562.618
Otros resultados integrales		-	-	36.832	36.832
Total Resultado integral		-	-	15.599.450	15.599.450
Provisión Dividendo mínimo (30%)		-	-	(4.668.785)	(4.668.785)
Dividendos (Ver nota 20.4)	20	-	-	(6.001.800)	(6.001.800)
Total de cambios en patrimonio		-	-	4.928.865	4.928.865
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2018</b>		<b>9.901.735</b>	<b>233.102</b>	<b>38.470.121</b>	<b>48.604.958</b>

Las notas 1 a la 41 adjuntas, forman parte integral de estos 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 No. 0378 y por ello está sujeta a la fiscalización de la ex-Superintendencia de Valores y Seguros, actual Comisión para el Mercado Financiero. 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 período de concesión de cuarenta años, el cual vence el año 2030, 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 el Contrato de Concesión celebrado con el Estado de Chile y la Ley 18.846, publicada en el Diario Oficial el 8 de noviembre de 1989 y las demás normas que le sean aplicables.

La dictación de la Ley 18.846, 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 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 ex-Superintendencia de Valores y Seguros actual Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad se encuentra registrada bajo el Rut: 70.285.500-4 y sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en Edificio Convenciones S/N, Iquique.

Tal como se señala en la Nota 19.2, el controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), propietaria de un 71,2767% de sus acciones.

La Ley 18.846 y el Contrato de Concesión celebrado por la Sociedad con el Estado de Chile consideran 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 de la región de Arica y Parinacota y que se les entrega directamente cada año en la forma establecida por la Ley.

## 2.- BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Estados Financieros

Los Estados Financieros de ZOFRI S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, los cuales han sido aprobados por el Directorio en sesión ordinaria N° 763 celebrada con fecha 27 de marzo de 2020. 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 de ZOFRI S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultados integrales de cambio en el patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

La sociedad realizó ciertas reclasificaciones en los saldos al 31 de diciembre de 2018. Sin embargo, no tienen un efecto significativo debido a que sólo afecta la presentación para efectos comparativos.

### b) Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros requiere el uso de estimaciones y supuestos por parte de la Administración de la Sociedad. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros intermedios futuros. El detalle de las estimaciones y

# Notas a los Estados Financieros

criterios contables significativos se detallan en la letra d).

## c) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados en base al costo histórico con excepción de lo siguiente:

- Beneficios a los empleados se encuentran registrados a valor actuarial.
- Garantías se encuentran registradas a su valor descontado.
- Documentos por cobrar a más de 90 días se encuentran registrados a su valor descontado.

## d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estos Estados Financieros consideró las respectivas estimaciones y supuestos que pudieran afectar la aplicación de las políticas contables y sus efectos en activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período 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 3.3.3: Por vida útil asignada de propiedad, planta y equipos.
- Nota 3.4: Por vida útil asignada a activos intangibles
- Nota 3.5: Por vida útil asignada de propiedad de inversión.
- Nota 15: Variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio.
- Nota 6: Deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.
- Nota 37: Contingencias y restricciones.

La determinación de existencia y clasificación de arrendamiento en función de la transferencia de riesgos y beneficios de los activos arrendados (IFRS 16), la cual considera:

- Identificación de si un contrato (o parte de un contrato) incluye un arrendamiento;
- Evaluación del plazo del arrendamiento;
- Determinar si es razonablemente cierto que una opción de extensión o terminación será ejercida;
- Determinación de la tasa apropiada para descontar los pagos de arrendamiento.

Cualquier cambio significativo en estos supuestos y estimaciones podría tener un impacto significativo en los estados financieros futuros.

## e) Moneda Funcional y de Presentación

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

## f) Clasificación de Saldos

Los Estados Financieros se presentan clasificados según los saldos de activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Corrientes son aquellos saldos de partidas cuyos vencimientos no van más allá de un año del cierre de los presentes Estados Financieros y no corrientes los saldos que vencen en período mayor a un año.

## g) Estado de Flujo de Efectivo, Método Directo

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

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

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

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

La Sociedad considera efectivo y equivalente al efectivo a los saldos mantenidos en caja y cuentas bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que serán liquidadas a menos de noventa días desde la fecha de la inversión, con un riesgo mínimo de pérdida de valor.

# Notas a los Estados Financieros

## 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, son las siguientes:

### 3.1. Transacciones en Moneda Extranjera

#### (a) 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.

#### (b) 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 2019 y 2018 son los siguientes:

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 (IPC) del mes anterior.

	31-12-19	31-12-18
Dólar americano	\$ 748,74	\$ 694,77
Unidad de Fomento	\$ 28.309,94	\$ 27.565,79

### 3.2. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Este ítem está compuesto por el efectivo en caja, saldos en cuentas corrientes en bancos, además de depósitos a plazo en entidades bancarias, fondos mutuos de renta fija de bajo riesgo y sus respectivos intereses devengados, los cuales se mantienen a corto plazo, con liquidez inmediata y vencimiento no superior a

noventa días desde la fecha de la inversión.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen saldos de efectivos significativos que no estén disponibles (efectivo restringidos) para ser utilizados por la Sociedad, salvo en lo relacionado a los compromisos por pagos de precio de concesión y pago de dividendos.

### 3.3. Propiedad, Planta y Equipos

#### 3.3.1. Reconocimiento y Medición

Los bienes de propiedad, planta y equipos son medidos al costo de adquisición o construcción según sea el caso, 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 el 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 éstas tengan 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 otras ganancias (gastos).

#### 3.3.2. 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 puedan ser medidos 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.

# Notas a los Estados Financieros

### 3.3.3. 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.

A continuación, se resume la vida útil estimada para los ejercicios actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad planta y equipo:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Bienes raíces y edificaciones	25 a 40
Maquinarias y equipos	2 a 20
Instalaciones e infraestructura	3 a 20
Muebles y enseres	2 a 20
Herramientas	3 a 10
Vehículos	6 a 10

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

### 3.4. Activos Intangibles

Los Activos Intangibles consideran aquellos activos identificables, medibles monetariamente, sin apariencia física, como es el caso de las marcas comerciales y softwares computacionales. Estos activos son registrados y controlados a su costo histórico menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de su valor si corresponde.

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

Las marcas comerciales y software computacionales son amortizados a lo largo de sus vidas útiles. Al final de cada año se analiza la existencia de indicadores de deterioro.

Los métodos de amortización, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio financiero y de ser necesario se ajustan.

A continuación, se resume la vida útil para los intangibles:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Software computacionales	3 a 10
Marcas comerciales	1 a 10

### 3.5. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez.

Las propiedades de inversión de la Sociedad las constituyen terrenos, edificios, construcciones, instalaciones e infraestructuras que se encuentran actualmente en arrendamiento. Las propiedades de inversión se valorizan al costo de adquisición o de construcción (costo) menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro. 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 hasta que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.

Las propiedades de inversión son depreciadas en forma lineal.

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 3.9.iii.b).

A continuación, se presenta la vida útil estimada para propiedades de inversión:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Bienes raíces y edificaciones	20 a 50
Instalaciones e infraestructura	3 a 30

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

Los cargos por depreciación de propiedades de inversión para arrendamiento se registran en el costo de venta en el estado de resultados integral.

### 3.6. Pagos Anticipados

Como Pagos Anticipados se registran todos aquellos que la Sociedad ha realizado en forma anticipada y por la cual existen contratos vigentes de compromiso.

En este ítem se registra la parte del precio de concesión que corresponde al 15% de los derechos de asignación recaudado anticipadamente durante el ejercicio y cuyo reconocimiento como gastos en el estado de resultados se realizará en la medida que dichos derechos de asignación se reconozcan como ingresos en ejercicios futuros.

El costo de concesión corresponde a la obligación establecida en el Contrato de Concesión celebrado entre la Sociedad y el Estado de Chile, aprobado mediante Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda N°672 de agosto de 1990, por el cual ZOFRI S.A debe pagar el 15% del ingreso bruto anual percibido por la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, a los beneficiarios establecidos en el Artículo 12 de la Ley 18.846, que son los once municipios que comprenden las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes al 31 de diciembre de cada año, el efecto en resultado del costo de concesión indicado anteriormente se reconoce en el rubro costo de ventas.

### 3.7. Garantías Recibidas

En este rubro se presenta el valor descontado del total de las garantías efectivas existentes a la fecha de reporte. La porción correspondiente a corto plazo (menor a un año) es clasificada en Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes. La porción correspondiente al largo plazo (superior a un año) es clasificada en Cuentas por pagar comerciales y Otras Cuentas por Pagar no Corrientes.

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 uno y diez años.

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

### 3.8. Ingresos Diferidos

Corresponden 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 un año y el término de la

concesión, por lo tanto, los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo; por esta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos, no obstante, los importes por derechos de asignación se encuentren efectivamente percibidos.

### 3.9. Instrumentos financieros

#### (i) Clasificación

A partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión.

Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

#### a) Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

# Notas a los Estados Financieros

## b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

## (ii) Medición

En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

## (iii) Deterioro

### a) Activos financieros

La Sociedad revisó su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual no ha originado un impacto significativo en los Estados Financieros (Ver Nota 3.15 b).

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad ha determinado un porcentaje de acuerdo al deterioro real histórico de sus cuentas por cobrar.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re- expresar la información comparativa.

### 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

# Notas a los Estados Financieros

realizadas. Si las transacciones no pueden ser identificadas en el mercado, se usará un modelo de valuación.

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

## 3.10. Determinación de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y presentaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables, tanto de activos y pasivos financieros, como no financieros. La Sociedad cuenta con los controles para la medición de los valores razonables. La Gerencia de Administración y Finanzas tiene la responsabilidad de la supervisión de las mediciones significativas del valor razonable.

En la Gerencia de Administración y Finanzas se revisan regularmente las variables significativas no observables y los ajustes de valorización. Para medir los valores razonables, se evalúa evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF.

Las diferencias de valorización significativas son informadas al Comité de Directores de la Sociedad.

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

**Nivel 1:** precios cotizados (no ajustados) en mercados con altas transacciones 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.

## 3.11. Impuestos

De acuerdo con 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 ni impuestos diferidos.

De acuerdo con lo señalado en el párrafo anterior, las variaciones de tasas impositivas referidas a los Impuestos a la Renta e Impuesto al Valor Agregado no afectan a la Sociedad.

## 3.12. Beneficios a los Empleados

### 3.12.1 Beneficios a los Empleados – Corriente

La Sociedad registra los beneficios a empleados de corto plazo, 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 Sociedad.

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

Las obligaciones por vacaciones al personal se presentan en las cuentas contables Provisiones Corrientes por Beneficio para los Empleados.

### 3.12.2 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 dos cupos anuales para el Sindicato Administrativo, dos cupos para el Sindicato de Vigilantes y dos cupos para el Sindicato de Técnicos y Profesionales), es provisionada al valor actuarial de la obligación total sobre la base del método de crédito 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.

El cálculo de las obligaciones por beneficios a los empleados es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada.

El monto determinado en la nueva medición del pasivo, que comprende las ganancias y pérdidas actuariales, se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con cargo

# Notas a los Estados Financieros

o abono en otros resultados integrales en el ejercicio en que ocurren.

Los costos de estos beneficios se clasifican como sigue:

## En Estado de Resultado

- Costo del Servicio Presente (incluyendo el costo por servicios actuales, costo por servicios pasados, así como también las ganancias o pérdidas por reducciones y liquidaciones).
- El interés neto sobre el pasivo.

## En Patrimonio

- Las ganancias y pérdidas actuariales.

### 3.13. Reconocimiento de Ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos de los contratos con un cliente solo cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Las partes del contrato han aprobado el contrato por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales de la empresa y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios que se transferirán;
- La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios que se transferirán;
- El contrato tiene una base comercial, es decir, se espera que el riesgo, la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato;
- Es probable que la entidad reciba el beneficio al cual tendrá derecho a cambiar los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

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. También forman parte de los ingresos ordinarios las ventas de terrenos, realizadas en el parque Chacalluta de Arica y en el parque Industrial de Alto Hospicio. Los ingresos ordinarios se reconocen sobre la base devengada del período de arrendamiento y los servicios concretados.

Adicionalmente, son clasificados como ingresos los derechos de

asignación devengados linealmente considerando para ellos los plazos de los contratos, cuyos plazos de vencimiento fluctúan actualmente entre uno y diez años.

Los ingresos por los servicios que la Sociedad presta son reconocidos considerando su grado de avance.

### 3.14. 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.

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.

### 3.15. Nuevos Pronunciamientos Contables

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

## **NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

Durante 2018, la Sociedad aplicó NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes. Esta NIIF introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos.

Las políticas contables de la Sociedad para sus ingresos se revelan en Nota 3.13.

La Sociedad evaluó la aplicación de NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” y no se identificaron efectos contables significativos que afecten la periodicidad del reconocimiento de los ingresos ordinarios, ni tampoco se visualizaron cambios en la presentación y revelación de estos Estados Financieros, aparte de proporcionar revelaciones más extensas sobre las transacciones de ingresos de la Sociedad.

## **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (a) la clasificación y medición de activos financieros, (b) deterioro de activos financieros, (c) pasivos financieros y (d) contabilidad de cobertura general.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y ha optado por no reexpresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro) en concordancia con las disposiciones transitorias de NIIF 9 párrafos 7.2.15 y 7.2.26. Las diferencias en los valores libros de los activos y pasivos financieros resultantes de la adopción de NIIF 9 se reconoció en resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

### **a. Clasificación y medición de activos financieros**

La Sociedad ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 no han sido reexpresados.

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable basado en el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

### **b. Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que la Sociedad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Específicamente, NIIF 9 requiere que la Sociedad reconozca una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre (i) activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, (ii) cuentas por cobrar por arrendamientos, (iii) activos de contratos, y (iv) compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera para los cuales aplican los requerimientos de deterioro de NIIF 9.

Si bien históricamente la incobrabilidad en la Sociedad no es un asunto significativo para los Estados Financieros, la Sociedad ha revisado su modelo de reconocimiento de deterioro de activos financieros pasando a un modelo de pérdidas crediticias esperadas tal como lo requiere NIIF 9.

Como resultado de la revisión del modelo de deterioro de activos financieros se ha determinado una menor provisión de deterioro de M\$84.090, la cual se ha reconocido con abono a las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2018, sin reexpresar las cifras comparativas, de acuerdo a lo permitido por NIIF 9 (7.2.15).

### **c. Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financieros designado a VRCCR atribuible a cambios en riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a ganancias acumuladas cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a

# Notas a los Estados Financieros

VRCCR era presentado en resultados. La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad.

## d. Contabilidad de cobertura

La NIIF 9 no contiene cambios sustanciales en el tratamiento contable, asociado directamente a la contabilidad de cobertura. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene instrumentos de cobertura.

## NIIF 16 Arrendamientos

A partir del 1 de enero de 2019, entró en vigencia NIIF 16, arrendamientos, para cuyo cumplimiento, la Sociedad evaluó sus contratos en su inicio, para determinar si estos contienen un arrendamiento y estimar su efecto.

Bajo la NIIF 16, un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se trata de manera similar a otros activos no financieros y se deprecia en consecuencia, y el pasivo devenga intereses. El activo generará gastos a ser cargados como una depreciación lineal por el derecho de uso a excepción de aquellos arrendamientos asociados a Propiedades de Inversión, para lo cual se aplicará la política contable de medición vigente, es decir, Fair Value. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa implícita en el arrendamiento si se puede determinar fácilmente. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario usará su tasa de endeudamiento incremental.

Exenciones de reconocimiento en lugar de aplicar los requisitos de reconocimiento de la NIIF 16 descritos anteriormente, un arrendatario puede optar por contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento u otra base sistemática para los siguientes dos tipos de arrendamientos: arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y que no contengan opciones de compra arrendamientos donde el activo subyacente tiene un valor bajo cuando son nuevos (como computadoras personales o artículos pequeños de mobiliario de oficina).

La adopción no tuvo un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad.

**b)** Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas; sin embargo, no espera impactos relevantes respecto a las normas y enmiendas indicadas anteriormente.

## 3.16. Información Financiera por Unidades de Negocios

### Definición de Unidades de Negocios

La Sociedad define y gestiona sus actividades en función a Unidades de Negocios que reúnen cualidades particulares e individuales desde el punto de vista económico, regulatorio, comercial u operativo.

Una Unidad de Negocios es un componente:

- Que desarrolla actividades de negocios que 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 está disponible cierta información financiera.

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

# Notas a los Estados Financieros

Los resultados y saldos de activos en Unidades de Negocios se miden de acuerdo con las mismas políticas contables aplicadas a los Estados Financieros. Las Unidades de Negocios de la Sociedad y sus principales conceptos de ingresos son los siguientes:

- **Mall:** arriendo por uso de tiendas comerciales, tarifa porcentual, derechos de asignación.
- **Gestión Inmobiliaria:** arriendo de terrenos en el Recinto Amurallado, en el Barrio Industrial y en Alto Hospicio, utilización de espacios en Barrio industrial, derechos de asignación. Venta de terrenos en Alto Hospicio.
- **Centro Logístico:** cobro de almacenaje de mercaderías en almacenes públicos y almacenaje de mercancías y vehículos en patio.
- **Parque Chacalluta:** venta de terrenos, arriendo y otros servicios en Parque Industrial Chacalluta de Arica.

### 3.17. Ganancia por Acción

Las Ganancias por Acción 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.

### 3.18. Dividendos

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

### 3.19. Política de Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley 18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo a lo menos el 30% de las utilidades del ejercicio.

La política de distribución de dividendos de la Sociedad actualmente vigente establece límite de dividendos superiores a los mínimos legales. (Ver nota N° 20.4)

## 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de los saldos de Efectivo y Equivalentes al Efectivo es la siguiente:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Caja	7.531	7.136
Bancos	497.748	392.186
Depósitos a plazo	13.091.442	11.609.140
Fondos mutuos	674.157	-
<b>TOTAL</b>	<b>14.270.878</b>	<b>12.008.462</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene fondos mutuos correspondientes a inversiones en pesos de bajo riesgo y que no presentan ningún tipo de restricciones para ser consideradas como efectivo o equivalentes de efectivo.

# Notas a los Estados Financieros

A continuación, se detalla un resumen de las inversiones clasificadas como efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre 2019 y 2018:

<b>FONDOS MUTUOS</b>						
RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97.006.000-6	Bci	Pesos	3	674.000	157	674.157
				<b>674.000</b>	<b>157</b>	<b>674.157</b>

<b>DEPÓSITOS A PLAZO</b>						
RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	13	2.052.000	176.940	2.228.940
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	38	7.695.830	758.454	8.454.284
97.036.000-K	Banco Santander	UF	54	2.192.170	216.048	2.408.218
				11.940.000	1.151.442	13.091.442

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	10	1.302.000	107.308	1.409.308
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	86	7.648.711	520.458	8.169.169
97.036.000-K	Banco Santander	UF	58	1.901.289	129.374	2.030.663
				10.852.000	757.140	11.609.140

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.

# Notas a los Estados Financieros

La composición de la cuenta por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pesos chilenos \$	14.219.569	11.948.006
Dólar US\$	51.309	60.456
<b>TOTAL</b>	<b>14.270.878</b>	<b>12.008.462</b>

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

## 5.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Depósitos a plazo	524.508	1.078.268
<b>TOTAL</b>	<b>524.508</b>	<b>1.078.268</b>

A continuación, se detalla un resumen de las inversiones clasificadas como otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

DEPÓSITOS A PLAZO						
RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97036000-K	Banco Santander	Pesos	5	516.000	8.508	524.508
				<b>516.000</b>	<b>8.508</b>	<b>524.508</b>

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97004000-5	Banco Chile	Pesos	2	767.000	462	767.462
97036000-K	Banco Santander	Pesos	3	306.000	4.806	310.806
				<b>1.073.000</b>	<b>5.268</b>	<b>1.078.268</b>

# Notas a los Estados Financieros

Las inversiones en depósitos a plazo fueron clasificadas en esta cuenta, teniendo en consideración sus fechas de vencimiento, porque los requerimientos de liquidez de la empresa son de corto plazo y no tienen condiciones adversas en su cobro antes de las fechas de vencimiento.

Sus valores se aproximan a sus valores razonables, dada la naturaleza de corto plazo de sus vencimientos. La composición de la cuenta por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pesos chilenos \$	524.508	1.078.268
<b>TOTAL</b>	<b>524.508</b>	<b>1.078.268</b>

La Sociedad 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 A+ para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes, se componen de la siguiente forma:

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Deudores por venta	3.349.654	3.233.529
Estimación Incobrables Deudores por Ventas	(604.124)	(15.865)
Documentos por cobrar	2.225.277	2.051.444
Estimación Incobrables Documentos por Cobrar	(135.747)	(94.070)
Deudores varios	861.928	1.019.372
Estimación Incobrables Deudores Varios	(9.645)	(274)
<b>TOTAL</b>	<b>5.687.343</b>	<b>6.194.136</b>

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

Los documentos por cobrar están constituidos por: documentos bancarios en cartera en pesos chilenos, moneda extranjera y unidades de fomento, cheques protestados y en cobro judicial, pagarés en cobro judicial con abogados, cuotas de pagarés morosos, pagarés por derechos de asignación, reconocimientos de deudas, menos: intereses por pagarés de corto plazo descontados con tasa del 5,42%, intereses por renegociaciones, intereses por pagarés de corto plazo de Arica, netos de deterioro de activos.

Los deudores varios están constituidos por: cuentas por cobrar por contribuciones de bienes raíces, sala cuna Mall y otras cuentas por cobrar. También se incluyen en esta cuenta: anticipo de remuneraciones, deudas y préstamos al personal, fondo por rendir y deudas ex- funcionarios.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el análisis de antigüedad del rubro Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corriente, bruto es el siguiente:

PERÍODO	VIGENTE M\$	<30 DÍAS M\$	30-60 M\$
31-12-19	1.859.125	2.104.556	349.091
31-12-18	1.019.371	3.675.791	166.359

PERÍODO	61-90 M\$	91-120 M\$	121-360 M\$
31-12-19	357.308	167.586	1.599.193
31-12-18	88.780	304.420	1.049.624

PERÍODO	TOTAL M\$
31-12-19	6.436.859
31-12-18	6.304.345

# Notas a los Estados Financieros

El criterio general para la determinación de la provisión por deterioro ha sido establecido en el marco de la IFRS 9, por lo tanto, la Compañía ha determinado como política de provisión por deterioro de incobrables, el porcentaje promedio de castigos de los últimos tres años aplicado a las partidas de documentos por cobrar, deudores por venta facturados y deudores varios, exceptuando aquellos clientes que mantengan cuentas por cobrar en cobranza judicial.

Para aquellos clientes, que mantengan cuentas por cobrar, que se encuentran en cobranza judicial, se determina un porcentaje de incobrabilidad, según el riesgo y los días en que estos valores, se encuentren en esa condición.

SALDOS VIGENTES	
% Estimación de deterioro	1,87

RIESGO	FACTOR
Cientes en cobranza Judicial con más de 91 días	100%
Cientes en cobranza Judicial entre 61 y 90 días	75%
Cientes en cobranza Judicial entre 31 y 60 días	55%
Cientes en cobranza Judicial entre 0 y 30 días	35%

En el ejercicio 2019, estos son los valores determinados como provisión de incobrables, y su respectivo efecto en resultado.

RESUMEN CUADRO PROVISIÓN DE INCOBRABLES		
	INCOBRABILIDAD POR DETERIORO M\$	INCOBRABILIDAD JUDICIAL M\$
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>110.208</b>	<b>-</b>
Facturas por cobrar	34.368	54.267
Cuentas por cobrar Transbank (Web Pay)	501	-
Saldo Acreedores Usuario	(1.185)	-
Facturas en Cobro Judicial	-	516.173
Cheques en Cartera	10.877	3.464
Cheques en Cartera Garantía	46	-
Cheques en Cobro Judicial	-	63.451
Pagarés Corto Plazo	30.129	27.486
Deudores No Operacional	-	9.584
Cheques Protestados	295	-
Deuda Ex-Funcionarios	61	-
Pagarés Largo Plazo	54.346	-
<b>TOTAL ESTIMACIÓN DE INCOBRABLES</b>	<b>129.437</b>	<b>674.425</b>
Efecto en el Resultado del Ejercicio	(19.228)	(674.425)
	(1)	(2)

(1) Ver Nota 25

(2) Ver Nota 24

# Notas a los Estados Financieros

## 7.- ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos mantenidos para la venta corresponden a 55.602,13 mt<sup>2</sup> emplazados en terrenos de propiedad de la compañía. Terrenos adquiridos el 24 de julio de 1994, al Fisco de Chile y a la Dirección de Bienestar Social de la Fuerza Área de Chile, según consta en escrituras públicas de repertorios 5973 y 5972, respectivamente. Sobre los mismos, la compañía ha diseñado un plan de negocios, que incorpora el arriendo, la entrega de servicios y la venta de terrenos.

No existe pérdida por deterioro del bien.

Al 31 de diciembre 2019 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:

ACTIVO MANTENIDO PARA LA VENTA	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Bienes Raices y Edificio Mantenidos para la Venta	18.551	-
<b>TOTAL</b>	<b>18.551</b>	<b>-</b>

## 8.- INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

CLASES DE INVENTARIOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Repuestos para Mantenimiento	259.820	235.251
Insumos de oficina	7.473	8.341
<b>TOTAL</b>	<b>267.293</b>	<b>243.592</b>

## 9.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los Otros Activos No Financieros Corrientes están compuestos de la siguiente manera:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gastos anticipados costo de concesión (1)	1.012.631	975.114
Otros pagos anticipados (2)	580.978	109.283
Otros activos (3)	172.799	174.852
<b>TOTAL</b>	<b>1.766.408</b>	<b>1.259.249</b>

1. El costo de concesión corresponde a la obligación establecida en el Contrato de Concesión, sancionado por el Decreto Supremo N° 672 del Ministerio de Hacienda, de agosto de 1990, por el cual ZOFRI S.A. debe pagar anualmente, el 15% del ingreso bruto anual percibido por la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, a los beneficiarios del Artículo 12 de la Ley 18.846, que son todos los municipios de la región de Tarapacá y la región de Arica y Parinacota, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes al 31 de diciembre de cada año.

Estos gastos anticipados por costo de concesión corresponden al 15% de los derechos de asignación recaudados anticipadamente durante el ejercicio y cuyo reconocimiento como gastos en el estado de resultados se realizará en la medida que dichos derechos de asignación se reconozcan como ingresos en ejercicios futuros.

2. Otros pagos anticipados corresponden a la porción corriente de primas de seguros vigentes y otros varios menores.
3. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación.

# Notas a los Estados Financieros

A continuación, se presenta el movimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los gastos anticipados por costo de concesión:

<b>31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>			
<b>PAGOS ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN</b>	<b>CORRIENTES M\$</b>	<b>NO CORRIENTES (*) M\$</b>	<b>TOTALES M\$</b>
Saldo inicial al 01-01-2019	975.114	5.968.385	6.943.499
Gastos generados al 31-12-2019	198.448	761.225	959.673
Reconocimiento apertura	(129.075)	-	(129.075)
Reconocimiento a gastos 2009	(54.310)	-	(54.310)
Reconocimiento a gastos 2010	(26.218)	-	(26.218)
Reconocimiento a gastos 2011	(45.437)	-	(45.437)
Reconocimiento a gastos 2012	(7.843)	-	(7.843)
Reconocimiento a gastos 2013	(72.644)	-	(72.644)
Reconocimiento a gastos 2014	(33.504)	-	(33.504)
Reconocimiento a gastos 2015	(29.149)	-	(29.149)
Reconocimiento a gastos 2016	(233.185)	-	(233.185)
Reconocimiento a gastos 2017	(186.999)	-	(186.999)
Reconocimiento a gastos 2018	(160.046)	-	(160.046)
Reconocimiento a gastos 2019	(108.346)	-	(108.346)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	925.825	(925.825)	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.012.631</b>	<b>5.803.785</b>	<b>6.816.416</b>

(\*) Ver nota 11

# Notas a los Estados Financieros

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

PAGOS ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN	CORRIENTES M\$	NO CORRIENTES (*) M\$	TOTALES M\$
Saldo inicial al 01-01-2018	951.420	6.032.011	6.983.431
Gastos generados al 31-12-2018	432.179	624.505	1.056.684
Reconocimiento apertura	(140.622)	-	(140.622)
Reconocimiento a gastos 2009	(57.144)	-	(57.144)
Reconocimiento a gastos 2010	(26.588)	-	(26.588)
Reconocimiento a gastos 2011	(46.293)	-	(46.293)
Reconocimiento a gastos 2012	(8.067)	-	(8.067)
Reconocimiento a gastos 2013	(152.687)	-	(152.687)
Reconocimiento a gastos 2014	(39.389)	-	(39.389)
Reconocimiento a gastos 2015	(57.545)	-	(57.545)
Reconocimiento a gastos 2016	(217.635)	-	(217.635)
Reconocimiento a gastos 2017	(203.205)	-	(203.205)
Reconocimiento a gastos 2018	(147.441)	-	(147.441)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	688.131	(688.131)	-
<b>TOTAL</b>	<b>975.114</b>	<b>5.968.385</b>	<b>6.943.499</b>

(\*) Ver nota 11

# Notas a los Estados Financieros

## 10.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los Derechos por cobrar no Corrientes es el siguiente

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Documentos por cobrar	2.722.632	2.807.563
Estimación Documentos por Cobrar Largo Plazo	(54.346)	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.668.286</b>	<b>2.807.563</b>

Los documentos por cobrar clasificados en esta cuenta corresponden a documentos por cobrar en cuotas de pagarés con vencimiento mayor a 1 año derivados de la colocación de la séptima etapa del Mall, renovaciones de derechos en barrio industrial, recinto amurallado y nuevos usuarios del Parque Industrial Alto Hospicio. Estos pagares se encuentran registrados a su valor presente con tasa de descuento de 5,42%.

## 12.- ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA

A continuación, se presenta el movimiento de los Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

COSTO	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCIÓN M\$	SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$	MARCAS COMERCIALES M\$	TOTAL M\$
<b>SALDO AL 01-01-2018</b>	<b>180.020</b>	<b>4.265.459</b>	<b>55.219</b>	<b>4.500.698</b>
Adiciones	357.163	123.744	10.105	491.012
Retiros	(85.534)	-	-	(85.534)
Saldo al 31-12-2018	451.649	4.389.203	65.324	4.906.176
Saldo al 01-01-2019	451.649	4.389.203	65.324	4.906.176
Adiciones	303.233	-	-	303.233
Reclasificación	(754.882)	754.882	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	<b>-</b>	<b>5.144.085</b>	<b>65.324</b>	<b>5.209.409</b>

## 11.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Otros Activos no Financieros no Corrientes están compuestos de la siguiente forma:

ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Garantía entregada a terceros	311.381	266.594
Gastos Anticipados Costo de Concesión (*)	4.396.557	4.757.707
<b>TOTAL</b>	<b>4.707.938</b>	<b>5.024.301</b>

(\*) Corresponde al gasto anticipado por costo de concesión de los ingresos diferidos no corrientes (Nota 9) menos la provisión del costo de concesión al 31 de diciembre de 2019 por M\$1.407.228 (M\$1.210.678 al 31 de diciembre de 2018). La provisión del costo de concesión mantiene el análisis y control del monto por pagar en el ejercicio siguiente.

# Notas a los Estados Financieros

AMORTIZACIÓN	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCIÓN M\$	SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$	MARCAS COMERCIALES M\$	TOTAL M\$
<b>SALDO AL 01-01-2018</b>	-	<b>1.733.014</b>	<b>50.049</b>	<b>1.783.063</b>
Amortización del ejercicio	-	441.188	2.285	443.473
Saldo al 31-12-2018	-	2.174.202	52.334	2.226.536
Saldo al 01-01-2019	-	2.174.202	52.334	2.226.536
Amortización del ejercicio	-	439.130	2.420	441.550
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	-	<b>2.613.331</b>	<b>54.754</b>	<b>2.668.086</b>

VALOR EN LIBROS	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCIÓN M\$	SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$	MARCAS COMERCIALES M\$	TOTAL M\$
<b>SALDO AL 01-01-2018</b>	-	<b>1.733.014</b>	<b>50.049</b>	<b>1.783.063</b>
Al 01-01-2018	180.020	2.532.445	5.170	2.717.635
Al 31-12-2018	451.649	2.215.001	12.990	2.679.640
Al 01-01-2019	451.649	2.215.001	12.990	2.679.640
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	-	<b>2.530.753</b>	<b>10.570</b>	<b>2.541.323</b>

No hay indicadores de deterioro de otros Intangibles al 31 de diciembre 2019.

# Notas a los Estados Financieros

## 13.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos de la cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

COSTO	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHICULOS M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2018	6.730	366.889	398.497	8.341.851	8.119.717	15.140.932	346.097	32.720.713
Adiciones	-	63.972	-	-	88.923	16.837	6.609	176.341
Retiros	-	(81.129)	-	-	(25.030)	(41.311)	(10)	(147.480)
Reclasificaciones	-	(88.243)	-	-	88.243	-	-	-
<b>Saldo al 31-12-2018</b>	<b>6.730</b>	<b>261.490</b>	<b>398.497</b>	<b>8.341.851</b>	<b>8.271.852</b>	<b>15.116.458</b>	<b>352.696</b>	<b>32.749.574</b>
Saldo al 01-01-2019	6.730	261.490	398.497	8.341.851	8.271.852	15.116.458	352.696	32.749.574
Adiciones	-	9.428	-	-	202.018	30.946	82.993	325.384
Retiros	-	(993)	-	-	(6.188)	-	(14.480)	(21.660)
Reclasificación	-	(53.694)	-	-	4.311	49.383	-	-
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	<b>6.730</b>	<b>216.231</b>	<b>398.497</b>	<b>8.341.851</b>	<b>8.471.994</b>	<b>15.196.787</b>	<b>421.209</b>	<b>33.053.299</b>

DEPRECIACIÓN	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHICULOS M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2018	-	-	-	4.912.167	5.165.373	12.513.036	229.246	22.819.822
Depreciación del ejercicio	-	-	-	187.425	598.322	299.689	28.644	1.114.080
<b>Saldo al 31-12-2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.099.592</b>	<b>5.741.267</b>	<b>12.773.616</b>	<b>257.880</b>	<b>23.872.355</b>
Saldo al 01-01-2019	-	-	-	5.099.592	5.741.267	12.773.616	257.880	23.872.355
Depreciación del ejercicio	-	-	-	187.198	555.039	286.893	26.598	1.055.728
Retiros	-	-	-	-	(4.570)	-	(7.369)	(11.939)
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.286.790</b>	<b>6.291.736</b>	<b>13.060.509</b>	<b>277.109</b>	<b>24.916.144</b>

VALOR EN LIBROS	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHICULOS M\$	TOTAL M\$
Al 01-01-2018	6.730	366.889	398.497	3.429.684	2.954.344	2.627.896	116.851	9.900.891
<b>Al 31-12-2018</b>	<b>6.730</b>	<b>261.490</b>	<b>398.497</b>	<b>3.242.259</b>	<b>2.530.585</b>	<b>2.342.842</b>	<b>94.816</b>	<b>8.877.219</b>
Al 01-01-2019	6.730	261.490	398.497	3.242.259	2.530.585	2.342.842	94.816	8.877.219
<b>AL 31-12-2019</b>	<b>6.730</b>	<b>216.231</b>	<b>398.497</b>	<b>3.055.061</b>	<b>2.180.258</b>	<b>2.136.278</b>	<b>144.100</b>	<b>8.137.155</b>

Estos activos corresponden fundamentalmente a edificaciones e instalaciones destinadas al uso de oficinas para la Administración.

No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2019. No se han producido compensaciones de terceros, ni se han afectado partidas de activo fijo por deterioro, pérdidas o desuso. No existen partidas de propiedad, planta y equipos que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

Los valores residuales de las propiedades plantas y equipos, 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.

## 14.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las Propiedades de Inversión son reconocidas a su valor de adquisición o construcción (costo) e incluye todos aquellos importes necesarios hasta el momento de inicio de su explotación.

Las adiciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se registran a costo histórico.

La administración realiza una revisión periódica de los valores razonables de las propiedades de inversión de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía evaluó el valor razonable de sus propiedades de inversión asociados al Mall Comercial, Barrio Industrial y Recinto Amurallado, determinando lo siguiente:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	VALOR RAZONABLE M\$
Mall Comercial	45.642.831
Barrio Industrial	176.756.751
Recinto Amurallado	131.972.118
<b>TOTAL</b>	<b>354.371.701</b>

No hay indicadores de deterioro de Propiedades de Inversión al 31 de diciembre 2019 y 2018.

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.

Para el período terminado al 31 de diciembre 2019 y 2018, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente:

INGRESOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN (*)	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
<b>MALL COMERCIAL</b>	<b>13.869.407</b>	<b>13.617.681</b>
Ingresos por arriendo	13.869.407	13.617.681
<b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	<b>10.080.082</b>	<b>11.332.711</b>
Ingresos por arriendo galpones	5.638.454	5.759.118
Ingresos por arriendo barrio industrial	4.441.628	4.089.739
Uso y venta de terrenos (1)	-	1.483.854
<b>LOGÍSTICA</b>	<b>2.449.362</b>	<b>2.714.442</b>
Ingresos por almacenamiento	2.449.362	2.714.442
<b>PARQUE CHACALLUTA</b>	<b>101.242</b>	<b>81.726</b>
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	101.242	81.726
<b>TOTAL</b>	<b>26.500.093</b>	<b>27.746.560</b>

(\*) Ver nota 23

Asimismo, los costos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio 2019 y 2018 se encuentran revelados en nota 24.

AREAS DE NEGOCIOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Mall Comercial	(8.688.310)	(7.400.819)
Gestión Inmobiliaria	(8.367.377)	(7.514.869)
Logística	(2.016.853)	(1.956.246)
Parque Chacalluta	(329.311)	(358.222)
<b>TOTAL</b>	<b>(19.401.851)</b>	<b>(17.230.156)</b>

# Notas a los Estados Financieros

El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

COSTO	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2018	1.190.528	29.654.278	35.879.274	27.252.243	93.976.323
Adiciones	1.888.278	-	-	1.267.992	3.156.271
Retiros	(25.717)	(2.944)	-	-	(28.661)
Reclasificaciones	(1.807.822)	-	1.306.756	501.066	-
<b>Saldo al 31-12-2018</b>	<b>1.245.267</b>	<b>29.651.334</b>	<b>37.186.030</b>	<b>29.021.301</b>	<b>97.103.932</b>
Saldo al 01-01-2019	1.245.267	29.651.334	37.186.030	29.021.301	97.103.932
Adiciones	2.399.462	-	-	450	2.399.912
Trasposos (*)	-	(18.551)	-	-	(18.551)
Retiros	(13.426)	-	-	(109.768)	(123.194)
Reclasificación	(1.218.110)	-	504.645	713.465	-
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	<b>2.413.193</b>	<b>29.632.783</b>	<b>37.690.675</b>	<b>29.625.448</b>	<b>99.362.099</b>

DEPRECIACIÓN	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2018	-	-	13.386.496	7.368.107	20.754.603
Reclasificaciones	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31-12-2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.239.855</b>	<b>8.493.982</b>	<b>22.733.837</b>
Saldo al 01-01-2019	-	-	14.239.855	8.493.982	22.733.837
Depreciación del período	-	-	882.460	1.204.486	2.086.946
Retiros	-	-	-	(1.644)	(1.644)
<b>SALDO AL 31-12-2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.122.315</b>	<b>9.696.824</b>	<b>24.819.139</b>

VALOR EN LIBROS	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Al 01-01-2018	1.190.528	29.654.278	22.492.778	19.884.136	73.221.720
<b>Al 31-12-2018</b>	<b>1.245.267</b>	<b>29.651.334</b>	<b>22.946.175</b>	<b>20.527.319</b>	<b>74.370.095</b>
Al 01-01-2019	1.245.267	29.651.334	22.946.175	20.527.319	74.370.095
<b>Al 31-12-2019</b>	<b>2.413.193</b>	<b>29.632.783</b>	<b>22.568.360</b>	<b>19.928.624</b>	<b>74.542.960</b>

(\*) Ver nota 7

# Notas a los Estados Financieros

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

La composición de Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes es la siguiente:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cuentas por pagar	3.314.727	2.350.832
Acreedores varios	306.867	143.999
Costo concesión zona franca	5.474.903	5.660.051
Otras cuentas por pagar	825.131	292.566
Garantías recibidas	450.833	423.026
<b>TOTAL</b>	<b>10.372.461</b>	<b>8.870.474</b>

Los documentos clasificados como cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se pagan en promedio a treinta días desde su recepción.

## 16.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Las Provisiones por Beneficio a los Empleados se encuentran registradas de la siguiente forma:

CORRIENTE		
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Vacaciones del Personal	320.671	312.953
Incentivos al personal	66.392	253.806
<b>TOTAL</b>	<b>387.063</b>	<b>566.759</b>

NO CORRIENTE		
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Obligación indemnización años de servicio	457.449	473.883
Obligación indemnización años de servicio jubilados	168.880	157.277
<b>TOTAL</b>	<b>626.329</b>	<b>631.160</b>

Los incentivos al personal consisten en compensaciones económicas a todos los trabajadores asociadas al cumplimiento de metas presupuestarias y evaluaciones de desempeño personal, las cuales se realizan al cierre de cada año comercial.

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

El detalle de las obligaciones es el siguiente:

VALOR PRESENTE DE LAS OBLIGACIONES	INDEMNIZACIÓN POR AÑOS DE SERVICIO	
	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Valor presente de la obligaciones, saldo inicial	473.883	665.616
Costo de los servicios del ejercicio corriente	2.230	(130.549)
Costo por interés	23.694	33.280
Ganancias y pérdidas actuariales	(26.919)	(36.831)
Beneficios pagados en el ejercicio	(15.439)	(57.633)
<b>TOTAL OBLIGACIÓN AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>457.449</b>	<b>473.883</b>

Los saldos registrados en el rubro IAS con efecto en resultado al 31 de diciembre 2019 y 2018, son los siguientes:

TOTAL GASTOS RECONOCIDOS EN RESULTADOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Costo de los servicios	2.230	(130.549)
Costo de intereses	23.692	33.281
Obligación indemnización años de servicio jubilados	11.603	29.495
Ganancias y pérdidas actuariales	(26.919)	-
Beneficios pagados en el ejercicio	(15.439)	(57.633)
<b>TOTAL (*)</b>	<b>(4.832)</b>	<b>(125.406)</b>

(\*) Ver nota 25

# Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019, la sensibilidad del valor de la obligación actuarial, según se detalla más adelante en esta misma nota, 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	626.329	626.329
Efecto en las obligaciones	22.450	(21.583)
<b>TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS SENSIBILIZADO</b>	<b>648.779</b>	<b>604.746</b>

Al 31 de diciembre de 2019, la sensibilidad del valor de la obligación actuarial, según se detalla más adelante en esta misma nota, ante una variación de un 1% en la tasa de descuento genera los siguientes efectos:

PARAMETROS	31-12-2019	31-12-2018
Tabla de mortalidad	RV-2014	RV-2014
Tasa de interés anual	5,00%	5,00%
Tasa de rotación retiro voluntario	6,0 % anual	6,0 % anual
Tasa de rotación necesidades empresa	3,0 % anual	3,0 % anual
Incremento salarial	0,0 % anual	0,0 % anual
<b>EDAD JUBILACIÓN</b>		
Hombres	65	65
Mujeres	60	60

El monto determinado en la nueva medición del pasivo, que comprende las ganancias y pérdidas actuariales, se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con cargo o abono en otros resultados integrales en el ejercicio en que ocurren.

## 17- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los Otros Pasivos no Financieros Corrientes corresponden a dividendos por pagar, ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación e ingresos anticipados por arriendo a Edelnor.

La composición de otros pasivos no financieros corrientes es la siguiente:

OTRAS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Provisión de dividendos (*)	3.592.405	4.668.785
Ingresos diferidos (**)	6.750.871	6.500.759
Ingresos anticipados	12.746	12.711
<b>TOTAL</b>	<b>10.356.022</b>	<b>11.182.255</b>

(\*\*) Ver nota 19

(\*) Ver nota 20.4

## 18.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

El saldo de Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar No Corrientes se presenta en el siguiente cuadro:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Garantías recibidas (*)	5.481.409	4.873.415
<b>TOTAL</b>	<b>5.481.409</b>	<b>4.873.415</b>

(\*) Ver nota 3.7

# Notas a los Estados Financieros

## 19.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Otros Pasivos Financieros no Corrientes se componen de: ingresos anticipados de Edelnor y los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación, ambas partidas en su porción de largo plazo.

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ingresos anticipados Edelnor	11.527	24.273
Ingresos diferidos (1)	38.691.903	39.789.231
<b>TOTAL</b>	<b>38.703.430</b>	<b>39.813.504</b>

(1) Los ingresos diferidos corresponden 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 uno y once años, por lo tanto, los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo, por esta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos, no obstante, los importes por derechos de asignación se encuentren efectivamente percibidos.

A continuación, se detalla el movimiento de los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

### 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INGRESOS DIFERIDOS	CORRIENTES (*) M\$	NO CORRIENTES M\$	TOTALES M\$
Saldo inicial al 01-01-2019	6.500.759	39.789.231	46.289.990
Más: Ingresos generados Ene a Sept 2019	1.326.318	5.074.837	6.401.155
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(860.497)	-	(860.497)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(362.068)	-	(362.068)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(174.787)	-	(174.787)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(302.912)	-	(302.912)
Menos: reconocimiento de ingresos 2012	(52.285)	-	(52.285)
Menos: reconocimiento de ingresos 2013	(484.291)	-	(484.291)
Menos: reconocimiento de ingresos 2014	(223.359)	-	(223.359)
Menos: reconocimiento de ingresos 2015	(194.334)	-	(194.334)
Menos: reconocimiento de ingresos 2016	(1.554.564)	-	(1.554.564)
Menos: reconocimiento de ingresos 2017	(1.246.663)	-	(1.246.663)
Menos: reconocimiento de ingresos 2018	(1.066.971)	-	(1.066.971)
Menos: reconocimiento de ingresos 2019	(725.640)	-	(725.640)
Traspaso ingresos de no corriente a corriente	6.172.165	(6.172.165)	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.750.871</b>	<b>38.691.903</b>	<b>45.442.774</b>

(\*) Ver nota 17

# Notas a los Estados Financieros

## 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INGRESOS DIFERIDOS	CORRIENTES (*) M\$	NO CORRIENTES M\$	TOTALES M\$
Saldo inicial al 01-01-2018	6.342.799	40.213.408	46.556.207
Más: Ingresos generados Enero a Dic. 2018	2.881.193	4.163.359	7.044.552
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(937.483)	-	(937.483)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(380.960)	-	(380.960)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(177.251)	-	(177.251)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(308.619)	-	(308.619)
Menos: reconocimiento de ingresos 2012	(53.782)	-	(53.782)
Menos: reconocimiento de ingresos 2013	(1.017.915)	-	(1.017.915)
Menos: reconocimiento de ingresos 2014	(262.590)	-	(262.590)
Menos: reconocimiento de ingresos 2015	(383.630)	-	(383.630)
Menos: reconocimiento de ingresos 2016	(1.450.901)	-	(1.450.901)
Menos: reconocimiento de ingresos 2017	(1.354.700)	-	(1.354.700)
Menos: reconocimiento de ingresos 2018	(982.938)	-	(982.938)
Traspaso ingresos de no corriente a corriente	4.587.536	(4.587.536)	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.500.759</b>	<b>39.789.231</b>	<b>46.289.990</b>

(\*) Ver nota 17

## 20.- CAPITAL Y RESERVAS

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

SERIE	N° ACCIONES SUSCRITAS	N° ACCIONES PAGADAS	N° 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

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 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 resultados acumulados.

La política de administración de capital tiene por objetivo asegurar el mantenimiento de indicadores de capital sólidos de forma de soportar el negocio, apoyar 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, devolución de capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

## 20.2. Emisión de acciones Ordinaria

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 Sociedad.

## 20.3. Emisión de Acciones Preferentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha emitido acciones preferentes.

## 20.4. Política y Acuerdos de Dividendos

En la Vigésima Novena Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de abril de 2019, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2018, esto es la suma de M\$12.450.094. Al 31 de diciembre de 2018, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$4.668.785, con lo cual la rebaja patrimonial en el ejercicio 2019 asciende a M\$7.781.308.-

El pago de los dividendos se determina de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N° 59 por un total de M\$6.225.047 a razón de \$ 28,2226 pesos por acción, pagado el 10 de mayo de 2019.
- Dividendo definitivo N° 60 por un total de M\$6.225.047 a razón de \$ 28,226 pesos por acción, pagadero el 16 de agosto de 2019.

En la Vigésima Octava Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 27 de abril de 2018, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2017, esto es la suma de M\$9.602.880. Al 31 de diciembre de 2017, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$3.601.800.-

El pago de los dividendos se determina de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N° 57 por un total de M\$4.801.440 a razón de \$ 21,7684 pesos por acción, pagado el 10 de mayo de 2018.

- Dividendo definitivo N° 58 por un total de M\$4.801.440 a razón de \$ 21,7684 pesos por acción, pagado el 10 de septiembre de 2018.

## Política de Dividendos

La política de reparto de dividendos propuesta por el Directorio para el ejercicio 2019 y ejercicios futuros, será destinar el 100% de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento de la Sociedad así lo permitan. Si la política de dividendos expuesta por el Directorio sufriera algún cambio sustancial, la Sociedad lo comunicará en carácter de Hecho Esencial. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad provisiona solo lo establecido legalmente, es decir el 30% de las utilidades de cada ejercicio. (Ver Nota 3.19).

## 20.5. Patrimonio

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

PATRIMONIO	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas (1)	233.102	233.102
Resultados retenidos	29.528.450	23.439.115
Otros resultados acum (1ra.Adopción IFRS) (2)	5.349.266	5.349.266
Incremento por cambio en política contable	-	84.090
Otros resultados integrales	-	36.832
Resultados del ejercicio	11.974.685	15.562.618
Dividendos	(7.781.308)	(6.001.800)
<b>TOTAL</b>	<b>49.205.929</b>	<b>48.604.958</b>

(1) El origen de Otras Reservas corresponde a la corrección monetaria del capital al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con lo estipulado en el Oficio Circular N°456, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, actual Comisión para el Mercado Financiero.

(2) El saldo de Otros Resultados Acumulados primera adopción IFRS proviene de las retasaciones de los terrenos del Recinto Amurallado.

# Notas a los Estados Financieros

El movimiento de los resultados acumulados durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

MOVIMIENTO DE RESULTADOS ACUMULADOS	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo Inicial	38.470.121	33.457.166
Resultado del ejercicio	11.974.685	15.562.618
Distribución de dividendos ejercicio anterior	(7.781.308)	(6.001.800)
Provisión de dividendos ejercicio actual	(3.592.405)	(4.668.785)
Movimientos en resultados integrales	-	120.922
<b>SALDO FINAL</b>	<b>39.071.092</b>	<b>38.470.121</b>

## 21.- INFORMACIÓN POR UNIDADES DE NEGOCIOS

La Sociedad tiene cuatro Unidades de Negocios sobre los que debe informar, que corresponden a las Unidades de Negocios estratégicas de la Sociedad. Éstas ofrecen distintos servicios, y son administradas por separado porque requieren distinta gestión y estrategias de promoción. Para cada una de las Unidades de Negocios, el Gerente General revisa mensualmente el informe de gestión. El siguiente resumen describe las operaciones de cada una de las Unidades de Negocios:

- **Gestión Inmobiliaria:** Esta Unidad de Negocios está orientada al arriendo de terrenos destinados a la construcción de galpones y showrooms, 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 también en la comuna de Alto Hospicio, comuna en donde se ejecutó el proyecto de Parque Empresarial ZOFRI.
- **Mall Comercial:** Es la Unidad de Negocios más visible de la Sociedad y se le considera un ícono 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).

- **Centro Logístico:** Es un centro de almacenaje y administración de inventarios moderno y avanzado. 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 entrada al puerto hasta su despacho a destino final. Permite a las empresas que allí operan delegar su operación logística, reduciendo sus costos de comercio internacional.
- **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 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 Unidad de Negocios se mide sobre la base de su utilidad según el informe de gestión mensual revisado por la Administración de la Sociedad.

Todos los ingresos de Zona Franca de Iquique S.A. provienen de clientes instalados en el territorio nacional, no hay registros 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.

# Notas a los Estados Financieros

A continuación, se presentan los resultados por cada unidad de negocios descritos anteriormente, al 31 de diciembre 2019 y 2018:

INGRESOS DIFERIDOS 31 DE DICIEMBRE DE 2019	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	16.604.153	19.011.743	2.760.241	138.715	38.514.852
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>16.604.153</b>	<b>19.011.743</b>	<b>2.760.241</b>	<b>138.715</b>	<b>38.514.852</b>
Costo de ventas	(7.441.436)	(7.127.813)	(1.817.304)	(280.844)	(16.667.397)
Depreciación	(1.246.874)	(1.239.564)	(199.549)	(48.467)	(2.734.454)
<b>Total Costos de Explotación</b>	<b>(8.688.310)</b>	<b>(8.367.377)</b>	<b>(2.016.853)</b>	<b>(329.311)</b>	<b>(19.401.851)</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>7.915.843</b>	<b>10.644.366</b>	<b>743.388</b>	<b>(190.596)</b>	<b>19.113.001</b>
Depreciación y amortización	(369.572)	(407.724)	(64.678)	(7.796)	(849.770)
Gastos de administración	(3.093.672)	(3.413.047)	(541.417)	(65.262)	(7.113.398)
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>(3.463.244)</b>	<b>(3.820.771)</b>	<b>(606.095)</b>	<b>(73.058)</b>	<b>(7.963.168)</b>
Ingresos financieros	279.155	307.973	48.854	5.889	641.871
Gastos financieros	(41.868)	(46.191)	(7.327)	(883)	(96.269)
Otros ingresos	188.062	207.476	32.912	3.967	432.417
Otros gastos	(66.614)	(73.490)	(11.658)	(1.405)	(153.167)
<b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b>	<b>4.811.334</b>	<b>7.219.363</b>	<b>200.074</b>	<b>(256.086)</b>	<b>11.974.685</b>
<b>Activos de los Segmentos</b>	<b>50.072.097</b>	<b>55.241.262</b>	<b>8.763.002</b>	<b>1.056.281</b>	<b>115.132.643</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>9.800.641</b>	<b>10.812.405</b>	<b>1.715.188</b>	<b>206.747</b>	<b>22.534.981</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>40.271.456</b>	<b>44.428.857</b>	<b>7.047.814</b>	<b>849.534</b>	<b>92.597.662</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>9.183.318</b>	<b>10.131.353</b>	<b>1.607.151</b>	<b>193.724</b>	<b>21.115.546</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>19.488.731</b>	<b>21.500.640</b>	<b>3.410.678</b>	<b>411.119</b>	<b>44.811.168</b>

INGRESOS DIFERIDOS 31 DE DICIEMBRE DE 2018	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	16.857.373	19.487.552	3.009.118	117.246	39.471.289
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>16.857.373</b>	<b>19.487.552</b>	<b>3.009.118</b>	<b>117.246</b>	<b>39.471.289</b>
Costo de ventas	(6.228.603)	(6.246.120)	(1.760.024)	(318.066)	(14.552.813)
Depreciación	(1.172.216)	(1.268.749)	(196.222)	(40.156)	(2.677.343)
<b>Total Costos de Explotación</b>	<b>(7.400.819)</b>	<b>(7.514.869)</b>	<b>(1.956.246)</b>	<b>(358.222)</b>	<b>(17.230.156)</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>9.456.554</b>	<b>11.972.683</b>	<b>1.052.872</b>	<b>(240.976)</b>	<b>22.241.133</b>
Depreciación y amortización	(373.779)	(412.366)	(65.414)	(7.885)	(859.444)
Gastos de administración	(2.761.908)	(3.047.031)	(483.355)	(58.263)	(6.350.557)
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>(3.135.687)</b>	<b>(3.459.397)</b>	<b>(548.769)</b>	<b>(66.148)</b>	<b>(7.210.001)</b>
Ingresos financieros	167.382	184.662	29.293	3.531	384.868
Gastos financieros	(62.468)	(68.916)	(10.932)	(1.318)	(143.634)
Otros ingresos	178.758	197.212	31.284	3.771	411.024
Otros gastos	(52.525)	(57.947)	(9.192)	(1.108)	(120.772)
<b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b>	<b>6.552.014</b>	<b>8.768.296</b>	<b>544.556</b>	<b>(302.248)</b>	<b>15.562.618</b>
<b>Activos de los Segmentos</b>	<b>49.815.452</b>	<b>54.958.121</b>	<b>8.718.086</b>	<b>1.050.866</b>	<b>114.542.525</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>9.038.999</b>	<b>9.972.135</b>	<b>1.581.894</b>	<b>190.679</b>	<b>20.783.707</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>40.776.453</b>	<b>44.985.986</b>	<b>7.136.192</b>	<b>860.187</b>	<b>93.758.818</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>8.967.580</b>	<b>9.893.341</b>	<b>1.569.395</b>	<b>189.173</b>	<b>20.619.488</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>19.709.191</b>	<b>21.743.858</b>	<b>3.449.260</b>	<b>415.770</b>	<b>45.318.079</b>

# Notas a los Estados Financieros

## 22.- GANANCIA BÁSICA POR ACCIÓN

El cálculo de la Ganancia Básica por Acción al 31 de diciembre 2019 y 2018 se presenta en el siguiente cuadro:

UTILIDAD ATRIBUIBLE ACCIONISTAS ORDINARIOS		31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ganancias atribuibles a los accionistas por la participación en el patrimonio	M\$	11.974.685	15.562.618
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción en pesos	\$	54,29	70,56

## 23.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

- La estructura de ingresos de la Sociedad está basada en las Unidades de Negocios descritas, es decir: Ingresos Mall, Ingresos Gestión Inmobiliaria, Ingresos Centro Logístico e Ingresos Parque Chacalluta.
- Los ingresos Mall: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo y derechos de asignación de las tiendas 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 habilitaciones y venta de terrenos de Zona Franca S.A. en Arica y servicios.

El siguiente cuadro nos muestra los Ingresos por unidades de negocios al 31 de diciembre 2019 y 2018:

INGRESOS POR ÁREA DE NEGOCIOS	01-01-2019 31-12-2019 M\$	01-01-2018 31-12-2018 M\$
<b>Mall Comercial</b>	<b>16.604.153</b>	<b>16.857.373</b>
Ingresos por arriendo (1)	13.869.407	13.617.681
Ingresos por derechos de asignación	958.374	1.555.902
Servicios y otros ingresos	1.776.371	1.683.790
<b>Gestión Inmobiliaria</b>	<b>19.011.743</b>	<b>19.487.552</b>
Ingresos por arriendo galpones (1)	5.638.454	5.759.118
Ingresos por arriendo barrio industrial (1)	4.441.628	4.089.739
Ingresos por derechos de asignación	6.971.908	6.297.225
Uso y venta de terrenos (1)	-	1.483.854
Servicios y otros ingresos	1.959.753	1.857.616
<b>Logística</b>	<b>2.760.241</b>	<b>3.009.118</b>
Ingresos por almacenamiento (1)	2.449.362	2.714.442
Servicios y otros ingresos	310.879	294.676
<b>Parque Chacalluta</b>	<b>138.715</b>	<b>117.246</b>
Uso y venta de terrenos (1)	101.242	81.726
Servicios y otros ingresos	37.473	35.520
<b>TOTAL</b>	<b>38.514.852</b>	<b>39.471.289</b>

(1) Ver nota 14

# Notas a los Estados Financieros

## 24.- COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas distribuidos por Unidades de Negocios correspondientes al 31 de diciembre 2019 y 2018, fueron los siguientes:

ÁREA DE NEGOCIOS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Mall Comercial	(8.688.310)	(7.400.819)
Gestión Inmobiliaria	(8.367.377)	(7.514.869)
Logística	(2.016.853)	(1.956.246)
Parque Chacalluta	(329.311)	(358.222)
<b>TOTAL</b>	<b>(19.401.851)</b>	<b>(17.230.156)</b>

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018:

COSTO DE VENTAS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Costo de concesión	(5.798.536)	(5.711.911)
Depreciación y amortización	(2.734.454)	(2.677.343)
Gastos empresas de servicios	(2.203.270)	(2.077.052)
Gastos generales	(1.511.048)	(1.401.559)
Remuneraciones	(2.363.034)	(2.206.234)
Otros costos de ventas	(1.892.389)	(1.744.706)
Mantenimiento y reparaciones	(1.134.124)	(661.869)
Publicidad y difusión	(557.314)	(343.375)
Consumos básicos	(443.764)	(406.107)
Provisión deudores incobrables (2)	(674.425)	-
Castigo deudores incobrables	(89.494)	-
<b>CASTIGO DEUDORES INCOBRABLES</b>	<b>(19.401.851)</b>	<b>(17.230.156)</b>

(2) Ver nota 6

## 25.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los Gastos de Administración distribuidos por Unidades de Negocios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018, fueron los siguientes:

ÁREA DE NEGOCIOS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Mall Comercial	(3.463.245)	(3.135.687)
Gestión Inmobiliaria	(3.820.771)	(3.459.397)
Centro Logístico	(606.094)	(548.769)
Parque Chacalluta	(73.058)	(66.148)
<b>TOTAL</b>	<b>(7.963.168)</b>	<b>(7.210.001)</b>

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	(3.375.385)	(3.532.390)
Gastos generales	(1.561.819)	(1.483.546)
Depreciación y amortización	(849.770)	(859.444)
Gastos empresas de servicios	(374.331)	(254.803)
Gastos computacionales	(627.939)	(529.034)
Desahucios e indemnizaciones	(583.940)	(96.146)
Publicidad corporativa	(223.758)	(208.247)
Consumos básicos	(176.593)	(152.121)
Bienes y servicios de consumo	(128.789)	(139.639)
Mantenimientos y reparaciones	(41.356)	(83.465)
IAS	4.832	125.406
Provisión deudores incobrables (1)	(19.228)	3.428
Castigo deudores incobrables	(5.091)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(7.963.168)</b>	<b>(7.210.001)</b>

(1) Ver nota 6

# Notas a los Estados Financieros

## 26.- OTROS GASTOS

Otros gastos se componen de lo siguiente:

OTROS GASTOS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipos	(234)	(1.637)
Otros gastos fuera de explotación	(3.680)	(454)
<b>TOTAL</b>	<b>(3.914)</b>	<b>(2.091)</b>

## 27.- INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros están compuestos por:

INGRESOS FINANCIEROS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Intereses administración de cartera	400.549	238.498
Intereses pagarés y otros documentos	98.708	77.321
Intereses depósitos a plazo	8.105	8.967
Intereses fondos mutuos	4.575	4.438
Ajuste valor presente garantías y pagarés	129.934	55.644
<b>TOTAL</b>	<b>641.871</b>	<b>384.868</b>

## 28.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por:

INGRESOS FINANCIEROS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Gastos operacionales Web Pay	(54.093)	(48.936)
Comisiones Bancarias	(33.534)	(30.249)
Ajuste valor presente garantías	-	-
Comision administracion cartera inversiones	(8.661)	(749)
Diferencia valor presente documentos por cobrar	16	1.329
Ajuste valor presente garantías y pagarés	-	(64.999)
Ajuste por redondeo	3	(30)
Intereses Crédito Bancario	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(96.269)</b>	<b>(143.634)</b>

## 29.- OTRAS GANANCIAS

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

OTRAS GANANCIAS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otros ingresos fuera de explotación	112.868	202.932
Recargo por retardo pago facturas	142.053	154.097
Ingresos multas registro contratistas	-	-
Ingresos por multas contratistas	177.060	53.827
<b>TOTAL</b>	<b>432.417</b>	<b>411.024</b>

## 30.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

El efecto del resultado por unidades de reajuste en unidades de fomento (UF) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018, se compone de las siguientes cuentas:

RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Garantías recibidas	(152.145)	(152.516)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	31.145
<b>TOTAL</b>	<b>(152.145)</b>	<b>(121.371)</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 cierre de cada período.

# Notas a los Estados Financieros

## 31.- DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El detalle de la depreciación del ejercicio de propiedad planta y equipos; propiedades de inversión y amortización de los intangibles al 31 de diciembre 2019 y 2018, es el siguiente:

DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación PPI y PPE	(3.142.674)	(3.093.314)
Amortización Intangibles	(441.550)	(443.473)
<b>TOTAL</b>	<b>(3.584.224)</b>	<b>(3.536.787)</b>

## 32.- GASTOS DEL PERSONAL

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

CONCEPTOS	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	(4.585.954)	(4.589.816)
Horas Extras	(104.604)	(70.652)
Bonos-Aguinaldos	(741.944)	(845.917)
Leyes sociales	(262.040)	(155.918)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(43.877)	(76.322)
<b>TOTAL</b>	<b>(5.738.419)</b>	<b>(5.738.625)</b>

La composición del personal al 31 de diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

ESTAMENTO	31-12-2019	31-12-2018
Gerentes y Ejecutivos principales	18	16
Jefaturas, Profesionales y Encargados	58	60
Trabajadores en general	204	196
Plazos Fijos	16	28
<b>TOTAL</b>	<b>296</b>	<b>300</b>

## 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.

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.

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.

La mayor parte de los clientes de la Sociedad realizan contratos de largo plazo y 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 revisó su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual originó un impacto de M\$84.090 en el patrimonio, para los Estados Financieros en el ejercicio 2018. (Ver Nota 20.5). En el ejercicio 2019 se incorporó una provision por deudas en cobro judicial, lo que tuvo un efecto en resultado por M\$ 674.425. (Ver Nota 6)

# Notas a los Estados Financieros

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos. La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa.

## 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 Sociedad 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, obligaciones para pago de dividendos y las obligaciones por el costo de la concesión de la Zona Franca de Iquique.

A continuación, se presentan las obligaciones corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

### 31 DE DICIEMBRE DE 2019

PASIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS	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\$
Garantías	5.932.242	5.932.242	-	450.833	-	-	5.481.409
Dividendo por acciones	3.592.405	3.592.405	-	3.592.405	-	-	-
Costo Concesión Zona Franca	5.474.903	5.474.903	-	5.474.903	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.621.594	3.621.594	3.314.727	306.867	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18.621.145</b>	<b>18.621.145</b>	<b>3.314.727</b>	<b>9.825.010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.481.409</b>

### 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PASIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS	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\$
Garantías	5.296.441	5.296.441	-	423.026	-	-	4.873.415
Dividendo por acciones	4.668.785	4.668.785	-	4.668.785	-	-	-
Costo Concesión Zona Franca	5.660.051	5.660.051	-	5.660.051	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.494.831	2.494.831	2.350.832	143.999	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18.120.108</b>	<b>18.120.108</b>	<b>2.350.832</b>	<b>10.895.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.873.415</b>

### 33.3. Exposición al Riesgo de Moneda y Tasa de Interés

La Sociedad no realiza operaciones 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 al tipo de cambio de la respectiva fecha de pago, además, documenta en UF los pagarés por los derechos de asignación de sus usuarios.

#### 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 Sociedad 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/u otros resultados. Un porcentaje de variación positivo implica un fortalecimiento del peso respecto a la moneda extranjera; un porcentaje de variación negativo implica un debilitamiento del peso 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 2019, en transacciones inusuales 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: pagos basados en acciones, beneficios post empleo u otros.

Según lo establecido en la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de abril de 2019, las remuneraciones de los directores son 15,5 UTM para cada director, por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes. El presidente percibe 31,5 UTM y el vicepresidente 23,5 UTM, de tales remuneraciones. La remuneración variable consistirá en una remuneración máxima anual multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la utilidad propuesta en la junta ordinaria de accionistas 2019, y por el porcentaje de asistencia. El valor máximo anual será de 18 UTM para cada director, 24 UTM para el director elegido vicepresidente, y a 30 UTM para el director elegido presidente.

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. Los comités de Directorio constituidos son: de Directores, Inversiones y Negocios, de Sostenibilidad, y de Informática.

Además, en Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de abril de 2019, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directorio en 9 UTM por cada sesión del Comité a la que asistan, con un máximo de una sesión pagada al mes.

# Notas a los Estados Financieros

## Compensaciones Recibidas por el Directorio y Personal Clave

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, cuyas remuneraciones al 31 de diciembre 2019 y 2018 ascendieron a M\$142.281 y M\$127.422 respectivamente.

Las remuneraciones totales percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a diciembre 2019 y 2018 ascendieron a M\$1.186.385 y M\$1.169.890. Además, se pagaron por desvinculaciones de ejecutivos M\$34.035 y M\$135.562 en 2019 y 2018 respectivamente.

NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORES		ASISTENCIA A COMITÉ ASUNTOS ESPECÍFICOS		ASISTENCIA DIRECTORIO		VIÁTICOS	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Felipe Pérez W.	C Director	1.740	5.143	1.644	4.858	3.964	9.142	-	-
Juan Carlos Toledo N.	D Director	-	2.124	-	2.006	121	3.943	-	-
Julio Ruiz F.	D Presidente	-	-	-	2.006	201	7.909	-	-
María Antonieta Estay M.	D Director	-	2.124	-	2.006	121	3.943	-	-
María Magdalena Balcells G.	D Director	-	-	-	2.006	121	3.943	-	-
Perla Uribe R.	D Vicepresidenta	-	-	-	2.006	161	5.926	-	-
María Josefina Guzmán B.	D Director	-	-	-	2.006	121	3.943	-	-
Vladimir Sciaraffa V.	A Presidente	-	-	4.981	2.850	18.668	10.564	10.634	1.152
Paola Bruzzone G.	A Vicepresidenta	2.650	-	4.563	2.444	13.908	7.883	-	-
Gonzalo de Urruticoechea S.	A Director	-	-	4.981	2.850	9.929	4.460	-	-
Adriana Tapia C.	A Director	870	3.019	4.562	2.850	10.050	5.199	-	-
Raúl Aronsohn F.	A Director	5.274	3.019	4.981	2.850	10.050	5.199	-	-
Marie Paule Ithurbisquy L.	B Director	3.534	-	3.337	-	6.086	-	-	-
Matias Acevedo F.	B Director	-	-	3.337	-	6.086	-	-	-
Patricio Dussallant B.	C Director	-	-	1.644	2.850	3.964	5.199	-	-
		<b>14.068</b>	<b>15.429</b>	<b>34.030</b>	<b>33.588</b>	<b>83.549</b>	<b>77.253</b>	<b>10.634</b>	<b>1.152</b>

- A** Directores re-elegidos en sus funciones en Mayo de 2019
- B** Directores elegidos en sus funciones en Mayo 2019
- C** Directores que dejaron su cargo en mayo 2019
- D** Directores que dejaron su cargo en mayo 2018

# Notas a los Estados Financieros

## 35.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro muestra los valores a los que se encuentran contablemente clasificados los instrumentos financieros en las diferentes categorías de activos y pasivos financieros, comparado con sus valores razonables:

La jerarquía de niveles de valores razonables se describe en Nota 3.10 Determinación de Valores Razonables.

31 DE DICIEMBRE DE 2019, EN M\$	NOTA	DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	MONEDA O UNIDAD DE REAJUSTE	VALORES LIBROS	VALORES RAZONABLES	JERARQUÍA VALORES RAZONABLES
<b>ACTIVOS</b>								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	14.270.878	-	CLP/USD	14.270.878	14.270.878	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	524.508	-	CLP/UF	524.508	524.508	-
Deudores Comerciales y otros			-					
Deudores por Venta	6	-	2.745.530	-	CLP/UF	2.745.530	2.745.530	-
Documentos por Cobrar	6	2.089.530	-	-	CLP/UF	2.089.530	2.089.530	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	852.283	-	CLP/UF	852.283	852.283	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.089.530</b>	<b>18.393.199</b>	<b>-</b>		<b>20.482.729</b>	<b>20.482.729</b>	
<b>PASIVOS</b>								
Otros pasivos financieros		-	-	-	CLP	-	-	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	450.833	-	-	UF	450.833	450.833	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	9.921.628	CLP/UF	9.921.628	9.921.628	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	5.481.409	-	-	UF	5.481.409	5.481.409	Nivel 2
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.932.242</b>	<b>-</b>	<b>9.921.628</b>	<b>-</b>	<b>15.853.870</b>	<b>15.853.870</b>	

31 DE DICIEMBRE DE 2018, EN M\$	NOTA	DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	MONEDA O UNIDAD DE REAJUSTE	VALORES LIBROS	VALORES RAZONABLES	JERARQUÍA VALORES RAZONABLES
<b>ACTIVOS</b>								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	12.008.462	-	CLP/USD	12.008.462	12.008.462	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	1.078.268	-	CLP/UF	1.078.268	1.078.268	-
Deudores Comerciales y otros			-					
Deudores por Venta	6	-	3.217.664	-	CLP/UF	3.217.664	3.217.664	-
Documentos por Cobrar	6	1.957.374	-	-	CLP/UF	1.957.374	1.957.374	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	1.019.097	-	CLP/UF	1.019.097	1.019.097	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.957.374</b>	<b>17.323.491</b>	<b>-</b>		<b>19.280.865</b>	<b>19.280.865</b>	
<b>PASIVOS</b>								
Otros pasivos financieros		-	-	-	CLP	-	-	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	423.026	-	-	UF	423.026	423.026	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	8.447.448	CLP/UF	8.447.448	8.447.448	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	4.873.415	-	-	UF	4.873.415	4.873.415	Nivel 2
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.296.441</b>	<b>-</b>	<b>8.447.448</b>	<b>-</b>	<b>13.743.889</b>	<b>13.743.889</b>	

## 36.- ARRENDAMIENTO OPERATIVO

### En Condición de Arrendador

La Sociedad 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 2 años sería:

- MM\$ 36.430 para el año 2020
- MM\$ 38.252 para el año 2021

### 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 la diferencia de cambio registrada al 31 de diciembre 2019 y 2018.

DIFERENCIA DE CAMBIO	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pago a Proveedores Extranjeros	1.315	982
Tarjetas de Credito	1.339	975
Viaticos al extranjero	238	733
<b>TOTAL</b>	<b>2.892</b>	<b>2.690</b>

## 38.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

### 1.- Litigios

La Sociedad mantiene diversos juicios y acciones legales interpuestas por, o en contra de ella, derivados de la operación normal. Los siguientes juicios significativos se encuentran en tramitación al 31 de Diciembre de 2019:

#### A. Zona Franca de Iquique S.A. con Navarrete y Diaz Cumsille Ingenieros Civiles S.A

**Tribunal:** Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-3479-2016

**Materia:** Indemnización de perjuicios

**Origen:** El 19 de noviembre de 2012 Zofri S.A. encargó a la empresa Navarrete y Diaz Cumsille Ingenieros Civiles S.A., en adelante "NADIC S.A.", la obra "Urbanización Alto Hospicio Etapa I, del Parque Industrial de Zofri S.A.". El presupuesto de licitación contenía un ítem de cierres perimetrales: 12.125 metros lineales en placa micro vibrada y 1.125 metros lineales en reja tipo. NADIC S.A. ofertó la misma cubicación, presupuesto que fue aceptado y pagado íntegramente.

Con fecha 13 de marzo de 2015, la Subgerencia de Auditoría y Control de Gestión de Zofri S.A., a través de un topógrafo, midió en terreno los cierres perimetrales existentes en la obra. El resultado determinó que Zofri S.A. pagó al contratista cierres perimetrales no construidos, pero incorporados a los estados de pago y facturados, por un monto de M\$ 496.907.-

Por lo anterior, ZOFRI S.A. demandó indemnización de los perjuicios causados.

**Cuantía:** El juicio tiene una cuantía de M\$ 496.907.-

**Estado procesal:** El tribunal de primera instancia acogió parcialmente la demanda de ZOFRI y condenó a NADIC S.A. al pago de la suma de M\$ 374.825. Esta sentencia fue confirmada en segunda instancia. El demandado recurrió de casación ante la Corte Suprema. Ingresó el 10 de junio de 2019, bajo el ROL N° 15634-2019. La sentencia se encuentra en ejecución, depositando el demandado la suma a la que fue condenado, bajo fianza de resultas rendida por ZOFRI S.A. Pendiente recurso en la Corte Suprema.

**Probabilidad:** Es probable que la Corte Suprema rechace el recurso de casación fondo.

## **B. ALWAN MAHAMID, SKY WARDS S.A., MONTANA SPA contra ZOFRI S.A, IMPORT EXPORT KOPAK AUTOS, IMPORT EXPORT PAK TRADING LIMITADA, LEE JIHUN Y JOHANNA DIAZ RIQUELME**

**Tribunal:** Primer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-1565-2019

**Materia:** Simulación de contrato, en subsidio nulidad de contrato e inoponibilidad, e Indemnización de perjuicios.

**Origen:** Sky Wards era usuario de Zofri y estaba autorizado a operar en los sitios 128, 128-A y 128-B del Barrio Industrial. Aduana constató una grave infracción, cancelando sus facultades para actuar como usuario y ZOFRI S.A. puso término al contrato de usuario y la autorización para operar los sitios. Se constató que los sitios estaban siendo ocupado por Kopak Autos, quien solicitó a ZOFRI regularizar su situación. El 03 de noviembre de 2017 Zofri S.A. celebró convenio de asignación en los sitios 128, 128-A y 128-B del Barrio Industrial con Import Export Kopak Autos Ltda., ocupado anteriormente por SKY WARDS S.A. Se imputa a los demandados simulación de estos dos instrumentos privados, y un supuesto perjuicio económico a Sky Wards. En subsidio de la simulación, piden la nulidad absoluta de los mismos instrumentos, y en subsidio de lo anterior la inoponibilidad de ambos contratos, y conjuntamente demandan de indemnización de perjuicios por una cuantía de M\$ 10.842.754.-

**Cuantía:** El juicio tiene una cuantía de M\$ 10.842.754

**Estado procesal:** En primera instancia, en período de discusión. Se opusieron excepciones dilatorias, acogiendo el tribunal una de ellas. El demandante debe subsanar demanda, sin que hasta la fecha se produzca aquello, por lo que no ha comenzado a correr el plazo de 10 días para contestarla.

**Probabilidad:** Es probable que las demandas sean rechazadas, por cuanto los demandados omiten la terminación anticipada del contrato de SKY WARDS S.A. con ZOFRI S.A. por la cancelación de su calidad de usuario por parte del Servicio Nacional de Aduanas. ZOFRI S.A se encontraba amparada por el Reglamento Interno Operacional para proceder a la celebración del convenio de asignación con quien ocupaba materialmente los sitios. El contrato es real, no simulado.

## **C.1. Zona Franca de Iquique S.A. CON E.V. TEXTIL LIMITADA**

**Tribunal:** Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-4399-2018

**Materia:** Arrendamiento. Restitución Judicial de Inmuebles Zona Franca

**Origen:** La sociedad E.V. TEXTIL LTDA., es usuario de Zona Franca, a quien se le asignó el Local N° 2051, ubicado en el segundo nivel de la Etapa III, de Mall Zofri. La empresa, dejó de pagar el canon de arriendo desde el mes de enero de 2018 a octubre de 2018, generando una deuda de M\$12.219. En razón de la deuda, ZOFRI S.A., presentó la respectiva demanda de término de contrato de arrendamiento y cobro de rentas, junto con la restitución del Local.

**Cuantía:** El juicio tiene una cuantía de M\$12.219.-

**Estado Procesal:** Juicio con lanzamiento llevado a cabo con fecha 10 de diciembre de 2019. Se cobra deuda en juicio C-746-2018.

## **C.2. Zona Franca de Iquique S.A. CON E.V. TEXTIL LIMITADA**

**Tribunal:** Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-746-2018

**Materia:** Arrendamiento. Restitución Judicial de Inmuebles Zona Franca

**Origen:** La sociedad E.V. TEXTIL LTDA., es usuario de Zona Franca, a quien se le entregó el Local N° 2059, ubicado en el segundo nivel de la Etapa III, de Mall Zofri. La empresa, dejó de pagar el canon de arriendo desde el mes de agosto de 2017 a febrero de 2018, generando una deuda de M\$16.299. En razón de la deuda, ZOFRI S.A., presentó la respectiva demanda de término de contrato de arrendamiento y cobro de rentas, junto con la restitución del Local.

**Cuantía:** El juicio tiene una cuantía de M\$16.299.-

**Estado Procesal:** Sentencia firme y ejecutoriada. Se procedió al lanzamiento del local y se embargó galpón del deudor prendado por Banco Internacional. Tercería prelación Banco Internacional acogida. Se fijó día y hora remate galpón día 20 de febrero de 2020, no se presentaron postores.

**Probabilidad D1 y D2:** Baja posibilidad de recuperar el monto total de ambas deudas, dado que el galpón embargado único bien del deudor, tiene prenda por parte de un Banco y habiéndose acogido tercería de prelación de pago, éste goza de preferencia para su pago.

## **D. Administración e Inversión Leviatanes SpA. con Zona Franca de Iquique S.A.**

**Tribunal:** Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-5269-2019

**Materia:** Resolución de contrato, con indemnización de perjuicios

**Origen:** Administración e Inversiones Leviatanes Ltda. celebró un Convenio de Asignación Cafetería N° 4 en Mall Zofri con fecha 17 de octubre de 2017, para explotar el rubro de "Restaurant y Cafetería", local o espacio que le fue entregado materialmente con fecha 28 de noviembre de 2017. Se imputa a Zofri S.A. como incumplimientos; la asignación errónea de servicios higiénicos, inexistencia de acometida eléctrica en el espacio asignado, y otros hechos constitutivos de incumplimiento, que le habrían significado la demora en el funcionamiento y con ello una situación de cesación de pagos, y atribuye una responsabilidad a Zofri S.A. por la venta frustrada de este local, por lo que demanda perjuicios por daño emergente la suma de M\$ 77.753, por lucro cesante la suma de M\$ 80.000 y por daño moral la suma de M\$ 250.000.-

**Cuantía:** El juicio tiene una cuantía de M\$ 407.753.-

**Estado procesal:** En primera instancia, en período de discusión. Se notificó demanda 30 de diciembre de 2019.

**Probabilidad:** Es probable que la demanda sea rechazada, por cuanto la demandante abandonó el local con fecha 24 de junio de 2019, por lo que se puso término al Convenio de Asignación, con fecha 17 de octubre de 2019, y facultado por el mismo Convenio Zofri S.A. mediante acta levantada por Notario Público con fecha 26 de noviembre de 2019, tomó posesión material del local.

## 2.- Otras contingencias

Igualmente, informamos que:

### Caso en que se discute la exención de IVA a los Servicios.

#### Liquidación formulada a contratista INGENIERIA Y MANTENIMIENTO ELECTRICO S.A. SIMELEC Limitada.

Con fecha 19 de julio de 2019 el Servicio de Impuestos Internos practicó a la empresa citación solicitando los antecedentes relativos a los servicios de mantenimiento prestados en su calidad de usuario de la Zona Franca de Iquique a la sociedad administradora en la zona franca de Iquique, facturados exentos de IVA.

**Cuantía:** El IVA materia de la citación a SIMELEC LTDA. en este caso es M\$ 108.000.-

**Estado procesal:** El usuario SIMELEC contestó la citación del Servicio de Impuestos Internos. Se liquidaron los impuestos con

fecha 10.01.2020 plazo para reclamar ante el Tribunal Tributario Aduanero vence 27.04.2020

Probabilidad: Existe alta probabilidad de que se resuelva satisfactoriamente dado el fallo dictado por la Corte Suprema que resolvió sobre esta misma materia, doctrina reiterada en un fallo dictada por este excelentísimo tribunal el 29 de octubre de 2019.

## 3. Gravámenes que afecten los activos de nuestra propiedad.

Hipotecas, gravámenes y embargos: De acuerdo a nuestros registros, no existen ninguno de estos gravámenes que afecten los activos de nuestra propiedad.

## 4.- Otros juicios.

Existen casos de cobranza judicial que se encuentran provisionados, y otros juicios cuyo resultado no causará un impacto significativo en los resultados de la sociedad. .

## 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 ejercicios cubiertos por los presentes Estados Financieros.

## 41.- HECHOS POSTERIORES

### MARZO 2020

**Por carta N° 16756**, de fecha 09 de marzo de 2020, se comunicó en calidad de hecho esencial y en cumplimiento del artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley 18.045, así como también en la Norma de Carácter General N° 30, a la Comisión para el Mercado Financiero que con esa fecha ha presentado su renuncia al cargo de Directora de la compañía la Señora Adriana Tapia Cifuentes. La renuncia fue notificada mediante Ministro de Fe.

**Por carta N° 16854**, de 18 de marzo de 2020. En virtud a lo establecido en el artículo 9 e inciso segundo del artículo 10 de la Ley N° 18.45, y Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, Zona Franca de Iquique S.A. informa a la Comisión para el Mercado Financiero, en calidad de hecho esencial, las acciones que la compañía implementó de acuerdo a lo anunciado por el Ministro de Economía, y en concordancia con la declaración de Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe que rigen a partir de esta fecha en todo el territorio nacional, para mitigar la propagación del coronavirus (Covid 19).

Entre el 1 de enero 2020, y la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores.

# Declaración de Responsabilidad



Los suscritos, en calidad de directores y gerente general de ZOFRI S.A., declaran bajo juramento que la información contenida en la presente Memoria Anual, correspondiente al ejercicio 2019, es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumen la responsabilidad respectiva.

**Vladimir Sciaraffia Valenzuela**  
Presidente  
9.893.852-4

**Paola Bruzzone Goldsmith**  
Vicepresidenta  
9.948.298-2

**Marie Paule Ithubisquy Laporte**  
Directora  
7.054.638-8

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

**Raúl Aronsohn Falickmann**  
Director  
6.373.754-2

**Matías Acevedo Ferrer**  
Director  
9.000.791-2

**Claudio Pommiez Ilufi**  
Gerente General  
8.054.742-0

The image features a dark blue, monochromatic aerial photograph of an industrial park, showing various buildings and structures. A large, vibrant orange graphic element, composed of numerous parallel, curved lines that create a sense of depth and movement, dominates the right side of the frame. The lines curve from the top right towards the bottom right, partially overlapping the industrial scene.

**ZOFRI SA®**