



GAL/JDR  
N°89



**GERENCIA GENERAL**

N° 4126

IQUIQUE, 30 de junio de 2015

Señor  
Carlos Pavez Tolosa  
Superintendente de Valores y Seguros  
**SANTIAGO**

**REF.:** COMUNICA HECHO ESENCIAL  
Zona Franca de Iquique S.A.  
Inscripción Registro de Valores N°0378

De nuestra consideración:

En conformidad a lo dispuesto por el artículo 9, inciso segundo y artículo 10 de la Ley N° 18.045, y de la Norma de Carácter General N° 30 de esa Superintendencia, informo a usted, en calidad de hecho esencial sobre el acuerdo adoptado por el Directorio de ZOFRI S.A. en sesión de directorio que se inició el día 26 de junio de 2015 y terminó al día siguiente a las 00.15 horas, previo informe emitido por el Comité de Directores de la Compañía.

El Informe del Comité de Directores, fue evacuado con fecha 26 de junio de 2015 en atención a que, respecto a la propuesta que fue sometida a consideración del Directorio, el Presidente del Directorio, don Patricio Sesnich Stewart, y el director, don Giorgio Macchiavello Yuras, manifestaron tener un conflicto de interés, estimándose que constituye respecto de ellos una operación entre partes relacionadas de aquellas establecidas en el art. 146 de la ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas (LSA). Copia del informe se adjunta al presente hecho esencial y ha sido puesto a disposición de los accionistas en las oficinas sociales de ZOFRI S.A. y en el sitio de Internet de la sociedad ([www.zofri.cl](http://www.zofri.cl)) a contar de esta fecha.

En sesión de directorio celebrada el día 26 de junio de 2015, a continuación de la emisión del Informe del Comité de Directores, y considerando que se ha llegado por mayoría a la convicción que la operación propuesta por la administración tiene por objeto contribuir al interés social, se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado, y se han cumplido con los requisitos y procedimientos establecidos en el Título XVI de la LSA, se acordó por la mayoría del Directorio lo siguiente:

ZOFRI S.A. suscribirá el siguiente acuerdo con las Asociaciones Gremiales de Usuarios de la zona franca de Iquique:

1. Constituirán una mesa de trabajo conjunta, con la participación y/o asesoría de una institución o experto de reconocida trayectoria, que dentro de los próximos 3 meses, evacúe un informe técnico que respalde económica y jurídicamente la decisión que ZOFRI S.A. adopte en materia de tarifas, la que respetará el acuerdo de la mesa de trabajo o la decisión del árbitro en su defecto, donde se incorporará la fórmula de cálculo y las fluctuaciones del ciclo económico de la Zona Franca de Iquique.

Para estos efectos, se elaborará una carta Gantt que considere las siguientes etapas: constitución, aporte de antecedentes, discusión, propuesta y resolución.

La mesa de trabajo se conformará por las siguientes personas:

- a) Tres representantes de Zofri S.A.
- b) Un representante del Sistema de Empresas Públicas
- c) Un representante del Ministerio de Economía del Gobierno de Chile o la CORFO.
- d) Un representante de la Asociación de Usuarios Zofri A.G.1 AUZ
- e) Un representante de la Asociación de Importadores Exportadores de Zofri.
- f) Un representante de la Unión de Empresarios de Zona Franca. UEZOFRI
- g) Un representante de la Asociación de Empresarios ASEM ZOFRI
- h) Un representante de la colonia Hindú, usuarios de Zofri.

Las reuniones se realizarán todos los días lunes de cada semana a las 16:00 horas en las oficinas AUZ.

En la primera sesión de la mesa de trabajo conjunto, se deberá elegir entre sus miembros un Presidente y un Secretario.

Los acuerdos serán adoptados por votación de mayoría, dejando registro en acta de cada sesión de la mesa de trabajo, la que deberá ser remitida a las instituciones representadas en la mesa.

De no existir acuerdo en la votación por mayoría de una de las propuestas de la mesa de trabajo, será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo, árbitro que resolverá sobre el nuevo sistema tarifario para las etapas I a VI del Mall y derechos renovación de Recinto Amurallado y Barrio Industrial que fueron materia de la modificación que entró en vigencia el año 2013. El costo del arbitraje será de cargo de ZOFRI S.A.

Las partes conferirán poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

Para lo anterior, las partes acuerdan que para emplazar válidamente a Zona Franca de Iquique S.A., se realizará a través de su Gerente General o quien lo reemplace, en contrapartida, los usuarios representados por las agrupaciones que suscriben, en este acto, designan como mandatario común, con poder suficiente para ser emplazado, al Presidente de la Unión de Empresarios (UEZ) o a quien lo reemplace.

Este árbitro, deberá resolver el conflicto en un nuevo plazo de 6 meses, similar al arbitraje llevado a cabo en el año 1995 entre la ZOFRI S.A y los usuarios.

Firme y ejecutoriada la sentencia, el nuevo tarifario se aplicará dentro del plazo de 30 días corridos.





La designación de la institución o profesional de reconocida experiencia, que participará y/o asesorará a la mesa será de común acuerdo.

La decisión que se adopte por el Directorio de ZOFRI S.A. debe tener por objeto contribuir al interés social y ajustarse en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación. La obligación del Art. 147 de la Ley de Sociedades Anónimas se aplica respecto a Zofri S.A., y sus directores, no siendo aplicable a las asociaciones gremiales o instituciones sin fines de lucro que suscriben.

2. Con objeto de realizar el proceso previsto en el numeral anterior, por el período en que se acuerden las nuevas tarifas, por un plazo máximo de 9 meses, compuesto por los dos períodos de tres y seis meses cada uno conforme al punto anterior, los usuarios de Barrio Industrial y Recinto Amurallado cuyos contratos se encuentren vencidos o los que venzan dentro de este plazo, podrán realizar renovaciones de contratos y/o asignaciones, con los derechos de renovación vigentes a diciembre de 2012, hasta por un plazo de 5 años máximo. En el caso específico de los usuarios de locales de las etapas I a VI del Mall, congelarán el proceso de renovación de contratos por el período en que se acuerden las nuevas tarifas, por un plazo máximo de 9 meses. Estos últimos usuarios, en dicho período, pagarán tarifas y un derecho de asignación proporcional vigentes a diciembre de 2012, luego de lo cual pagarán las tarifas que en definitiva se establezcan.

Todo lo anterior, mencionado en este punto, se reconoce que no tendrá efecto retroactivo.

3.-Dado que es esencial generar un clima de confianza entre el empresariado de Zona Franca y ZOFRISA para retomar las inversiones y contratación de nuevos empleos, los representantes de ZOFRI S.A. se comprometen a dar pronta solución a los problemas de naturaleza contractual y operacional que afectan a la Zona Franca y que han sido reiteradamente planteados por los usuarios. Específicamente, ZOFRI S.A. se obliga a separar los contratos de los usuarios por cada instalación que tenga en Zofri. Por lo anterior, cada instalación de galpón y/o módulo, deberá tener su propio contrato entre las partes.

4.- ZOFRI S.A. y los gremios empresariales de ZOFRI se comprometen a requerir de las autoridades nacionales la generación de las instancias legales y políticas que garanticen el funcionamiento pleno del Puerto de Iquique durante los 365 días del año.

5.- Con el objeto de generar una contraparte técnica que apoye las peticiones serias de los usuarios y puedan aportar a Zofri S.A., antecedentes suficiente para que vuestra administración pueda tomar decisiones futuras que afecten a los usuarios; proponemos la creación de una institución denominada cámara de usuarios de Zofri, para lo cual las asociaciones gremiales solicitan el apoyo en cuanto a la recaudación de fondos para su creación y ejecución, mediante la fórmula de cobro mensual a todos los usuarios del sistema, -que así lo autoricen-, a través del proceso de facturación de Zofri, cuyos detalles se coordinarán en instrumento separado.

6. Finalmente, las asociaciones gremiales de usuarios se comprometen a deponer la paralización y reanudar las actividades de zona franca de manera inmediata.

7. El Directorio facultó al director señor Eugenio Hidalgo González para suscribir el acuerdo.





Por último, cabe hacer presente que el Directorio de la Compañía facultó expresamente para informar este hecho, desde ya sin previa firma del acta respectiva, al Gerente General o a quien lo subrogue.

Saluda atentamente a usted,

**JOHANNA DIAZ RIQUELME**  
**GERENTE GENERAL (S)**

c.c.: Bolsa de Comercio Santiago  
Bolsa Electrónica de Chile  
Bolsa de Valores de Valparaíso  
Clasificadoras de Riesgos  
Of. ZOFRI Santiago  
Of. Correspondencia

Santiago, 26 de junio de 2015

Señores  
Directorio de Zona Franca de Iquique S.A.  
Presente.

**REF.: Pronunciamiento sobre la propuesta de las asociaciones gremiales de usuarios de la zona franca de Iquique.**

## **I.- Antecedentes.**

El presente informe se prepara en virtud del encargo hecho por el Directorio de Zona Franca de Iquique S.A. (“**ZOFRI S.A.**”) al Comité de Directores en sesión extraordinaria de Directorio de ZOFRI S.A. celebrada a las 18 horas del 26 de junio de 2015, de conformidad con el inciso 8°, número 3 del artículo 50 bis de la ley 18.046 de sociedades anónimas.

En dicha sesión, se dio a conocer una propuesta de las asociaciones gremiales de usuarios de la zona franca de Iquique, en el contexto de una movilización general de usuarios fundada en la caída en las ventas y potencial pérdida de competitividad, a lo que se sumó en cuanto a su alcance y efectos, la paralización del personal del Servicio de Aduanas entre el 20 y el 28 de mayo de 2015, y al día siguiente el paro de trabajadores del Sindicato Nº 2 de la empresa concesionaria del Puerto de Iquique, ITI, que al ser mono- operadora paralizó las operaciones de ingreso y salida de carga desde el Puerto de Iquique hasta el 24 de junio recién pasado. La paralización de actividades de los usuarios de zofri se extiende desde el 16 de junio de 2015.

Esta propuesta – en adelante “la operación”- tiene como antecedente un Acuerdo Preliminar de fecha 24 de junio de 2015 sometido a consideración de los directores, en el cual se estableció expresamente que el Directorio y el Comité de Directores tenía que revisarlo y aprobarlo; la respuesta del Directorio al mismo; y la propuesta de acuerdo definitiva entregada el día 26 de junio de los corrientes por las asociaciones de usuarios de Zofri.

En la misma sesión, los señores Patricio Sesnich Stewart, presidente del Directorio, y Giorgio Macchiavello Yuras, director, manifestaron tener un conflicto de interés en la operación, por lo que corresponde que se abstengan de votar sobre la misma, pudiendo emitir su parecer al respecto en la medida que les sea solicitado por el Directorio.

En razón de lo anterior, conforme al encargo del Directorio, el presente Informe ha sido elaborado por el Comité de Directores de Zofri para tratar los siguientes temas:

- Conflictos de interés que afectan a miembros del directorio de Zofri.
- Antecedentes relativos a la operación sometida a consideración del Directorio.

## **II.- Conflictos de interés**

De conformidad con lo manifestado por el Sr. Presidente del Directorio, don Patricio Sesnich Stewart, está afecto a un conflicto de interés respecto de la Operación, dado que las empresas Consultora en Zona Franca S.A. y Consultora y Tramitadora en Zona Franca Limitada, son controladas por su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad. La primera

empresa tiene un Contrato de usuario con instalaciones propias en Barrio Industrial de Zofri, vigente desde el 11-07-2001 hasta el 10-07-2016, y en virtud de aquél se le asignó el Sitio 19 -E manzana C de 900 mt2.; y un Contrato de usuario con instalaciones propias en el Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio en virtud del cual se le asignó el Sitio A- 11, manzana A, de 12.421 mt2. La empresa Consultora y Tramitadora en Zona Franca Limitada es usuaria de Zofri desde el 22-07-2004 y tiene contrato de usuario de Almacén Público que se renueva automáticamente cada dos años. Ambas empresas tienen otros contratos accesorios a la calidad de usuario para operar bajo régimen de zona franca.

Por su parte, el Sr. Director don Giorgio Macchiavello Yuras, manifiesta estar afecto a conflicto de interés respecto de la Operación por su relación con la empresa usuaria Frigoríficos La Ideal S.A. de la cual él es representante legal y socio junto a parientes hasta el segundo grado de consanguinidad. Dicha empresa mantiene contrato de Usuario con instalaciones propias de Zofri, respecto del sitio 23-E M.4 Manzana C Barrio Industrial, vigente hasta el 29-09-2030 y contrato de asignación de un local en el sector de Zofriautos.

Conforme se aprecia, en ambos casos, el efecto que tenga la decisión del Directorio respecto de la Operación influirá en la política de tarifas que afectará a los usuarios en general, calidad que las empresas con las cuales se encuentran vinculados ostentan, así como los demás cobros que puedan aplicárseles.

Por tanto, el Comité concuerda unánimemente con los directores en cuanto a que efectivamente están afectados por un conflicto de interés. Las políticas tarifarias y de cobros a los usuarios que se verán afectadas en caso de aprobarse la Operación incidirá en las personas relacionadas con los miembros del directorio señalados. En consecuencia, corresponde que los señores directores involucrados se abstengan de votar sobre la Operación, pudiendo emitir su parecer al respecto en la medida que les sea solicitado por el directorio.

### **III.- Antecedentes relativos a la Operación sometida a consideración del Directorio.**

La Operación que se somete al conocimiento del Comité está contenida en el Proyecto de Acuerdo con las Asociaciones Gremiales de Usuarios que se presenta a continuación, en adelante “la Operación”:

#### ***“ACUERDO DE ASOCIACIONES GREMIALES DE USUARIOS DE ZONA FRANCA DE IQUIQUE CON ZOFRI S.A.***

*En Iquique, a 26 de junio de 2015, se reúnen las siguientes personas: Tsuong Tum Tsai, en representación de la ASOCIACIÓN DE IMPORTADORES Y EXPORTADORES DE ZOFRI; Issa Youseff Jaafar, en representación de la UNIÓN DE EMPRESARIOS DE ZONA FRANCA, UEZOFRI; Lourdes Cárdenas en representación de la ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS ASEM ZOFRI; Enrique Lombardi, en representación de la ASOCIACIÓN DE USUARIOS ZOFRI, AUZ, todas las antes señaladas en adelante también llamadas “las asociaciones gremiales”, por una parte y por la otra, don Eugenio Hidalgo González, director, en representación del Directorio de ZOFRI S.A., los que suscriben el siguiente acuerdo:*

#### **1.- Antecedentes**

*1.1. Proyecto de Minuta de Acuerdo Confederación de Asociaciones Gremiales de Iquique con ZOFRI S.A. enviada por ZOFRI S.A. el 19 de junio de 2015, en adelante “Anexo 1”.*

1.2. Acuerdo Preliminar de Asociaciones Gremiales de usuarios de la zona franca de Iquique con la Concesionaria ZOFRI S.A. de fecha 24 de junio de 2015, en adelante “**Anexo 2**”.

1.3. Propuesta del Directorio de ZOFRI S.A. de fecha 25 de junio de 2015, que responde al documento anterior, en adelante “**Anexo 3**”.

1.4. Propuesta de Acuerdo Definitivo de fecha 25 de junio de 2015, de Asociaciones Gremiales de usuarios de la zona franca de Iquique, en adelante “**Anexo 4**”.

1.5. Complemento de Propuesta de Acuerdo Definitivo de las Asociaciones Gremiales, de fecha 25 de Junio de 2015, en adelante denominado “**Anexo 5**”.

## **2.- Acuerdo**

Previo análisis de los antecedentes referido en el numeral anterior, los representantes gremiales de los usuarios y ZOFRI S.A. acordaron lo siguiente:

2.1. Constituir una **mesa de trabajo conjunta**, con la participación y/o asesoría de una institución o experto de reconocida trayectoria, que dentro de los próximos 3 meses, evacue un informe técnico que respalde económica y jurídicamente la decisión que ZOFRI S.A. adopte en materia de tarifas, la que respetará el acuerdo de la mesa de trabajo o la decisión del árbitro en su defecto, donde se incorporará la fórmula de cálculo y las fluctuaciones del ciclo económico de la Zona Franca de Iquique. Para estos efectos, se elaborará una carta Gantt que considere las siguientes etapas: constitución, aporte de antecedentes, discusión, propuesta y resolución.

La mesa de trabajo se conformará por las siguientes personas:

- a) Tres representantes de Zofri S.A.
- b) Un representante del Sistema de Empresas Publicas
- c) Un representante del Ministerio de Economía del Gobierno de Chile o la CORFO.
- d) Un representante de la Asociación de Usuario Zofri A.G.1 AUZ
- e) Un representante de la Asociación de Importadores Exportadores de Zofri.
- f) Un representante de la Unión de Empresarios de Zona Franca. UEZOFRI
- g) Un representante de la Asociación de Empresarios ASEM ZOFRI
- h) Un representante de la colonia Hindú, usuarios de Zofri.

Las reuniones se realizarán todos los días lunes de cada semana a las 16:00 horas en las oficinas AUZ.

En la primera sesión de la mesa de trabajo conjunto, se deberá elegir entre sus miembros un Presidente y un Secretario.

Los acuerdos serán adoptados por votación de mayoría, dejando registro en acta de cada sesión de la mesa de trabajo, la que deberá ser remitida a las instituciones representadas en la mesa.

*De no existir acuerdo en la votación por mayoría de una de las propuestas de la mesa de trabajo, será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo, arbitro que resolverá sobre el nuevo sistema tarifario para las etapas I a VI del Mall y derechos renovación de Recinto Amurallado y Barrio Industrial que fueron materia de la modificación que entró en vigencia el año 2013. El costo del arbitraje será de cargo de ZOFRI S.A.*

*Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.*

*En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.*

*Para lo anterior, las partes acuerdan que para emplazar válidamente a Zona Franca de Iquique S.A., se realizará a través de su Gerente General o quien lo reemplace, en contrapartida, los usuarios representados por las agrupaciones que suscriben, en este acto, designan como mandatario común, con poder suficiente para ser emplazado, al Presidente de la Unión de Empresarios (UEZ) o a quien lo reemplace.*

*Este árbitro, deberá resolver el conflicto en un nuevo plazo de 6 meses, similar al arbitraje llevado a cabo en el año 1995 entre la ZOFRI S.A y los usuarios.*

*Firme y ejecutoriada la sentencia, el nuevo tarifario se aplicará dentro del plazo de 30 días corridos.*

*La designación de la institución o profesional de reconocida experiencia, que participará y/o asesorará a la mesa será de común acuerdo.*

*La decisión que se adopte por el Directorio de ZOFRI S.A. debe tener por objeto contribuir al interés social y ajustarse en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación. La obligación del Art. 147 de la Ley de Sociedades Anónimas se aplica respecto a Zofri S.A., y sus directores, no siendo aplicable a las asociaciones gremiales o instituciones sin fines de lucro que suscriben.*

*2.2. Con objeto de realizar el proceso previsto en el numeral 2.1. anterior, por el período en que se acuerden las nuevas tarifas, por un plazo máximo de 9 meses, compuesto por los dos periodos de tres y seis meses cada uno conforme al punto 2.1. anterior, los usuarios de Barrio Industrial y Recinto Amurallado cuyos contratos se encuentren vencidos o los que venzan dentro de este plazo, podrán realizar renovaciones de contratos y/o asignaciones, con los derechos de renovación vigentes a diciembre de 2012, hasta por un plazo de 5 años máximo.*

*En el caso específico de los usuarios de locales de las etapas I a VI del Mall, congelarán el proceso de renovación de contratos por el período en que se acuerden las nuevas tarifas, por un plazo máximo de 9 meses. Estos últimos usuarios, en dicho período, pagarán tarifas y un derecho de asignación proporcional vigentes a diciembre de 2012, luego de lo cual pagarán las tarifas que en definitiva se establezcan.*

*Todo lo anterior, mencionado en este punto, se reconoce que no tendrá efecto retroactivo.*

*3.-Dado que es esencial generar un clima de confianza entre el empresariado de Zona Franca y ZOFRISA para retomar las inversiones y contratación de nuevos empleos, los representantes de ZOFRI S.A. se comprometen a*



*dar pronta solución a los problemas de naturaleza contractual y operacional que afectan a la Zona Franca y que han sido reiteradamente planteados por los usuarios.*

*Específicamente, ZOFRI S.A. se obliga a separar los contratos de los usuarios por cada instalación que tenga en Zofri.*

*Por lo anterior, cada instalación de galpón y/o módulo, deberá tener su propio contrato entre las partes.*

*4.- ZOFRI S.A. y los gremios empresariales de ZOFRI se comprometen a requerir de las autoridades nacionales la generación de las instancias legales y políticas que garanticen el funcionamiento pleno del Puerto de Iquique durante los 365 días del año.*

*5.- Se deja constancia que en conformidad a los estatutos de la sociedad y a la Ley de Sociedades Anónimas, este acuerdo se debe someter a la revisión y aprobación del Comité de Directores y posteriormente al Directorio de ZOFRI S.A.*

*6.- Con el objeto de generar una contraparte técnica que apoye las peticiones serias de los usuarios y puedan aportar a Zofri S.A., antecedentes suficiente para que vuestra administración pueda tomar decisiones futuras que afecten a los usuarios; proponemos la creación de una institución denominada cámara de usuarios de Zofri, para lo cual las asociaciones gremiales solicitan el apoyo en cuanto a la recaudación de fondos para su creación y ejecución, mediante la fórmula de cobro mensual a todos los usuarios del sistema, -que así lo autoricen-, a través del proceso de facturación de Zofri, cuyos detalles se coordinarán en instrumento separado para no confundir el proceso de término de conflicto objeto de la propuesta de Zofri S.A., y la respuesta entregada en el presente instrumento.*

*7. Finalmente, las asociaciones gremiales de usuarios se comprometen a deponer la paralización y reanudar las actividades de zona franca de manera inmediata”.*

La finalidad de la propuesta sometida a consideración del Comité es lograr el término de la paralización de las actividades de la zona franca de Iquique, lo que ha generado importantes efectos económicos y reputacionales, con una alternativa de transición y un proceso inmediato de revisión conjunta de la tarifa y derechos de renovación que fueron materia del alza que entraron en vigencia a partir de enero 2013, lo que permitirá generar un clima de confianza entre el empresariado de Zona Franca y ZOFRI S.A., teniendo presente que la relación con éstos se ha visto sustancialmente tensionada generando manifestaciones en contra, paralizaciones y otras expresiones de descontento.

#### **IV.- Antecedentes tenidos a la vista**

- Plan de ajuste de tarifas aprobado por Acuerdo 01-624-22.11.2012 del Directorio de ZOFRI S.A.
- Protocolo de Acuerdo de 13 de diciembre de 2013 en virtud del cual se constituyó una Mesa de Negociación integrada por las asociaciones de usuarios de Zofri, y relación de situaciones de protesta y paralizaciones relacionadas con el ajuste tarifario que precedieron la celebración de dicho protocolo.
- Propuesta Global que la Compañía formuló a la referida Mesa de Negociación, que fue rechazada por los gremios, y que puso término a la mesa.
- Informe económico del consultor independiente señor Ignacio Briones “Shocks transitorios, permanentes y ajustes tarifario en Zofri” de fecha 4 de noviembre de 2014.

- Informes legales Ferrada&Nehme (Opinión legal de enero de 2014 y memorándum de fecha 5 de noviembre de 2015)
- Antecedentes sobre relación de ZOFRI S.A., en su calidad de administradora de la zona franca de Iquique y los usuarios de ésta.
- Propuesta contenida en Acuerdo Preliminar de fecha 24 de junio de 2015 en virtud de la cual se establecieron las primeras bases de negociación con las asociaciones de usuarios de Zofri, que fue sometida a consideración del Directorio.
- Movimiento operacional de la Zona Franca de Iquique.
- Proceso de fijación de tarifas del año 1995.
- Paralización del Sindicato Nº 2 de la concesionaria mono operador del único frente operativo del Puerto de Iquique (ITI) y aumento en los niveles de descontento de los usuarios respecto de la administradora de la zona franca de Iquique.
- Paralización de actividades y bloqueo de accesos al mall Zofri y al recinto amurallado desde el 16 de junio pasado. Información entregada por la gerencia de asuntos legales y el departamento de comunicaciones de la Compañía, sobre lo anterior, informes de prensa local y nacional, que dan cuenta de los efectos secundarios del alza tarifaria aplicada por la Compañía el año 2013, en términos de la creciente conflictividad de la empresa con sus clientes, con el consecuente impacto económico y reputacional para la empresa.

#### **V.- Evaluación y apreciación de antecedentes**

Analizado el contenido del preacuerdo, las circunstancias que lo motivan, y la paralización que actualmente afecta la normal operación de la zona franca de Iquique, tanto las internas como las externas, se producen diferencias de opiniones entre los miembros del Comité, las que se expresan en la fundamentación de sus respectivos votos según se detalla a continuación.

##### **A) Conclusión del voto de minoría. Descripción y fundamentos:**

Vota en contra de la propuesta de acuerdo el director señor Felipe Pérez, en mérito a las siguientes consideraciones:

1.- En primer término, el suscrito considera indispensable analizar el contexto en el cual se adopta el acuerdo de rebaja de tarifas que hoy se trae para la consideración de este Comité de Directores, destacando lo siguiente:

1.1. Que como es de público conocimiento, entre el 20 y el 28 de mayo de 2015, el personal del Servicio de Aduanas efectuó un paro de actividades a nivel nacional, afectando por ende el normal desenvolvimiento de las operaciones de la Zona Franca de Iquique. Finalizado dicho paro, al día siguiente (29 de mayo de 2015), se inició un segundo paro en la ciudad de Iquique, esta vez de trabajadores del Sindicato Nº 2 de la empresa concesionaria del Puerto de Iquique, ITI, al cual sólo se le puso término el 24 de junio recién pasado. Estos dos paros se tradujeron, en definitiva, en una seria y prolongada paralización de los servicios conexos a las actividades de Zona Franca.

1.2. Que valiéndose de esta situación, las cuatro Asociaciones de Usuarios (empresarios) de la Zona Franca de Iquique se concertaron para paralizar la zona franca, de forma ilegal, aduciendo no

sólo los evidentes perjuicios derivados de esas otras paralizaciones (las que no estaban en poder de esta Compañía ni de su Directorio evitar, como tampoco solucionar), sino también otra serie de reivindicaciones igualmente ajenas al quehacer de este Directorio, como por ejemplo, regionalizar el capital accionario de la Compañía, alterar su naturaleza jurídica para que deje de percibir fines de lucro, que las utilidades que genere se reinviertan en la Región, que las autoridades locales asuman en reemplazo de los actuales directores de la empresa, que se suba el precio de la concesión que la Compañía paga por su derecho a administrar la zona franca, materias todas éstas que, acompañadas de panfletos, pancartas e inserciones en la prensa, procuraron y lograron generar un clima hostil hacia la Compañía y de convulsión en los distintos estamentos de la zona franca, al punto de llegar a afirmar dichas asociaciones, irresponsablemente, consignas como que la Zofri se muere, que los usuarios están migrando a otros lugares, y que dejará de ser la palanca de desarrollo regional.

1.3. Que habiéndose así generado premeditadamente el escenario propicio para ello, y de animadversión hacia la Compañía, estas asociaciones, así concertadas, develaron luego el verdadero objetivo de su paralización, que no era precisamente reclamar reivindicaciones regionales, sino obtener, bajo presión, una nueva rebaja de tarifas, en razón del ciclo económico adverso que afecta a la economía del país y de su entorno.

1.4. Que esta presión adquirió ribetes aún mayores, desde el momento en que esas Asociaciones de Empresarios exigieron como condición indispensable para levantar el paro ilegal, dejar sin efecto el alza de tarifas implementada por la Compañía a partir del 2013. Cabe hacer presente que en esa alza tarifaria se estableció expresamente que no aplicaba a ningún contrato vigente de ningún usuario, sino a partir de sus respectivos vencimientos, quedando por consiguiente al arbitrio de cada usuario, una vez finalizado su contrato con la Compañía, decidir si renovarlo o no. Tal es así que a la fecha prácticamente un 80% de los empresarios de la zona franca no se han visto afectados por esa alza tarifaria.

1.5. Que no obstante lo expuesto en el punto anterior, en noviembre de 2014 la Compañía, a solicitud de sus usuarios, y haciéndose cargo del impacto que causó en las operaciones de ellos el terremoto ocurrido en Iquique en abril de ese año, ya había rebajado sustancialmente el alza tarifaria establecida en el 2013. Para ello tuvo a la vista el informe tarifario independiente solicitado por el Directorio al economista consultor señor Ignacio Briones, el cual, en lo sustancial, concluyó que *“el actual ciclo económico no amerita un ajuste tarifario, ya que no se observa un cambio de patrón claro en las ventas de los usuarios, teniendo presente que, excluido el impacto transitorio del terremoto, no resulta evidente que se haya producido una caída en las ventas de los usuarios en el 2014 respecto del promedio de los últimos 4 años”*.

Esa rebaja tuvo un impacto patrimonial para la Compañía, en valor presente a esa fecha, del orden de los 14,9 millones de dólares, aunque la administración sostuvo que dicha cifra podría variar, en términos de acotarse según el comportamiento de renovación futura de los contratos por los usuarios. Dado los niveles de plena ocupación de las instalaciones sujetas a dicha rebaja de tarifas, difícilmente ese costo patrimonial habrá de disminuir.

1.6. Que en dicho informe tarifario emitido por el señor Briones hace sólo siete meses atrás, éste señala que: *“su conclusión es extremadamente clara: para las tres unidades de negocio se observa que el tarifado vigente está bastante por debajo del valor de mercado del mismo. En el mall etapas 1-6, la tarifa de mercado sería en promedio un 60% mayor, mientras que en el Barrio Industrial y en el Recinto Amurallado se observa que las brechas son de 100% y 200% respectivamente, con derechos de renovación que se transan a 6 y 6,2 veces el valor que cobraba la empresa antes del ajuste tarifario de 2013”*.

1.7. Que las conclusiones del informe del señor Briones no se han visto desvirtuadas en los siete meses transcurridos, teniendo presente que los niveles de ocupación tanto en el Recinto Amurallado, en el Barrio Industrial como en el Mall Comercial de Zofri continúan hoy en un 100%, y los propios usuarios en paro han venido incrementando su posición en dichas instalaciones, y a las tarifas actualmente vigentes. En efecto, en todas las licitaciones de locales comerciales o terrenos llevadas a efecto por la Compañía en los últimos meses, quienes en general han presentado las mejores ofertas y se los han adjudicado, y a las tarifas vigentes, han sido precisamente los mismos empresarios de la zona franca que se encuentran en paro.

1.8. Que otro informe tarifario anterior solicitado por el Directorio, emitido en agosto de 2013 por los economistas señores Alejandro Micco y Aldo González, concluyó que las tarifas establecidas por la Compañía en el 2013 se encontraban bastante por debajo de su valor de mercado.

2.- Que habiendo manifestado expresamente dos directores de la Compañía que tienen conflicto de interés en esta operación de rebaja de tarifas, por ser ellos socios y/o representantes legales junto a otros parientes cercanos de empresas usuarias de la zona franca, el acuerdo que se presenta al pronunciamiento de este Comité de Directores debe necesariamente regirse por el tratamiento previsto al efecto en la ley de Sociedades Anónimas para una operación con partes relacionadas. Por consiguiente, lo que debe ilustrar el voto de los miembros de este Comité es si en esta operación con partes relacionadas se cumplen o no los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas para su aprobación.

3.- Entre las exigencias “copulativas” establecidas en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas para que una operación con partes relacionadas pueda ser aprobada, se encuentran que la operación tenga por objeto **“contribuir al interés social”**, y que a la vez **“se ajuste en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación”**, de forma tal que si no se cumplen satisfactoriamente ambos requisitos, esa operación no puede ser aprobada.

4.- Respecto del primero de esos requisitos, esto es, que la operación tenga por objeto contribuir al interés social, cabe señalar que si bien es necesario, conveniente y positivo llegar a un acuerdo con los empresarios de la zona franca para que ellos depongan el paro ilegal y se reinicien las operaciones de la zona franca en un ambiente de normalidad, no resulta sin embargo conveniente a los intereses de la Compañía solucionar ese tema mediante la creación de una mesa de trabajo con la



composición que aquí se establece, para que dicha mesa determine las futuras tarifas de la Compañía en situación de régimen, teniendo presente lo siguiente:

- a) Que conforme al contrato de concesión celebrado entre la “Zona Franca de Iquique S.A.” (en adelante la Compañía) y el Estado de Chile para que la primera administre esa zona franca, es facultad privativa y excluyente de la Compañía establecer las tarifas por los servicios que presta, sin otra limitación que tales tarifas se ajusten a condiciones de mercado, conforme a las referencias que allí se señalan. Por consiguiente esa facultad es un activo importante incorporado al patrimonio de la Compañía, que le garantiza poder desarrollar sus operaciones bajo parámetros que le permitan obtener una adecuada rentabilidad. Hay que hacer presente que esta concesión no es gratuita para la Compañía, debiendo pagar por ella el 15% de los “ingresos brutos” que perciba (no de sus utilidades).
- b) Que no obstante lo expuesto en la letra anterior, en el acuerdo que se somete a consideración de este Comité la Compañía renuncia a ese derecho esencial establecido en su contrato de concesión, aceptando en su reemplazo que sea una mesa de trabajo con poder resolutorio la encomendada de fijar sus tarifas. La única contraprestación a dicha renuncia es deponer el paro ilegal antes mencionado.
- c) Que si ya la renuncia a ese derecho resulta incomprensible y ajena a los intereses de la Compañía, lo es más aún al constatar la manera como se conforma dicha mesa de trabajo. En efecto, de los 10 integrantes que la componen, cinco de ellos son designados por los propios usuarios (léase clientes) de la Compañía, a través de las asociaciones que los cobijan, mientras la Compañía asume una participación claramente minoritaria, designando a sólo tres de sus integrantes. Un representante del Sistema de Empresas Públicas (Sep) y un representante del Ministerio de Economía del Gobierno de Chile o de la CORFO completan la mesa de trabajo.
- d) Que el poder resolutorio de esta “mesa de trabajo” (en la realidad es una Comisión Tarifaria) está dado por cuanto se establece en sus bases (por exigencia de los usuarios), la obligación de la Compañía de respetar los acuerdos tarifarios de mayoría que allí se adopten. Ello, llevado a la práctica, significa que sin el voto favorable de los clientes de la empresa no se podrán fijar tarifas, y bastará que se sume a ese voto, o se abstenga, uno solo de esos dos representantes del Gobierno para establecer así un nuevo marco tarifario obligatorio ajeno a la decisión de la Compañía. Sólo en caso de empate en la votación de la mesa sobre fijación tarifaria se recurre a un árbitro, de forma tal que el peso en las decisiones de la Comisión se ve claramente radicado en manos de quienes deben pagar las tarifas.
- e) Ratifica lo anteriormente expuesto que si bien la mesa de trabajo deberá contar con la asesoría de una institución o experto de reconocida trayectoria, que respalde económica y jurídicamente la decisión tarifaria que se adopte, esa opinión no es vinculante, de forma tal que no obliga ni compromete a la mesa en sus decisiones de voto.

- f) Que por consiguiente, en opinión de este voto de minoría, la renuncia voluntaria que hace la Compañía a su derecho privativo y excluyente establecido en su contrato de concesión celebrado con el Estado para determinar sus tarifas, no contribuye al interés social; menos aún cediendo en beneficio de sus clientes y del Gobierno el control mayoritario de las decisiones que se adopten al respecto. Lograr deponer el paro ilegal a este costo, no corresponde.

5.- Respecto del segundo de los requisitos establecidos en la ley, esto es que la operación se ajuste en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación, cabe señalar lo siguiente:

- a) Que el acuerdo considera, entre otras materias, retrotraer durante nueve meses el valor de los arriendos de un número significativo de usuarios del Mall Comercial a los valores anteriores al alza tarifaria establecida en el 2013. Dado que dichos valores se habían fijado en el año 1995, reajustándose a partir de esa fecha sólo por corrección monetaria, el acuerdo en análisis significa, en concreto, llevar las tarifas de arriendo de los usuarios beneficiados a las existentes 20 años atrás. Por consiguiente, no resulta atendible sostener “que el valor de mercado de un arriendo al tiempo de su aprobación” (año 2015), resulta similar al valor de mercado del año 1995. En efecto, y como es de público conocimiento, los valores de los arriendos de propiedades y locales comerciales han experimentado una sustancial alza en los últimos 20 años, más aún teniendo presente que los locales comerciales del Mall Zofri, que tienen el privilegio de realizar sus ventas exentas de IVA, registran niveles de venta por metro cuadrado muy superiores a los principales centros comerciales del país. Para ilustrar aún más este punto, los usuarios así beneficiados pasarían a pagar, durante los próximos 9 meses, una tarifa base o bien un porcentaje de sus ventas (el que resulte mayor) que en ningún caso llegará a superar el 3,5% de sus ventas, en circunstancias que en otros centros comerciales del país, con menores niveles de ocupación y de demanda, y con menores ventas por metro cuadrado, sus usuarios pagan tarifas que, a lo menos, duplican el valor de esa tarifa.
- b) Que así las cosas, se hace necesario observar, además, que el acuerdo que se propone prevé que aquellos usuarios tanto del recinto amurallado, del barrio industrial como del mall comercial que fueron diligentes y renovaron oportunamente a sus vencimientos sus contratos con la Compañía a las tarifas reajustadas, se verán en una posición económica desmedrada respecto de los usuarios negligentes o rebeldes que se negaron a aceptarlas, ya que estos últimos podrán acceder a costos de ocupación sustancialmente más bajos.
- c) Que si lo que se pretende es retrotraer las tarifas por un intervalo de tiempo mientras se resuelve en un período de 9 meses un nuevo valor tarifario, no se justifica que los usuarios del Recinto Amurallado y del Barrio Industrial con contratos vencidos o por vencer durante este período puedan renovar sus contratos sobre la base de pagar los derechos de renovación vigentes al 2012 y por un plazo de hasta cinco años. Dado que esos derechos de renovación son hoy sustancialmente mayores a los vigentes en el 2012, (fijados con mucha anterioridad a esa fecha), en opinión de este voto de minoría claramente no se cumple la exigencia legal de que

esta operación se ajuste en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado al tiempo de su aprobación.

- d) Que entre los usuarios favorecidos conforme a lo señalado en la letra precedente, se encuentran aquellos dedicados a la venta de automóviles establecidos en el Barrio Industrial, de forma tal que podrán renovar sus contratos en dicha ubicación por cinco años más. Ello significa postergar el plan de la Compañía de trasladar a dichos usuarios al parque industrial de Alto Hospicio, y por consiguiente postergar la ocupación y rentabilización de una parte importante de dicho parque, en el cual se han ya materializado inversiones significativas.
- e) Que si el acuerdo de la nueva rebaja tarifaria que hoy se propone encuentra justificación en el efecto del ciclo económico que estaría afectando a los usuarios que se pretende beneficiar, cuesta entender que unos mismos usuarios que renovaron (o debieron renovar) sus contratos al amparo de un mismo paraguas tarifario, vean hoy diferenciadas sus tarifas, ya el ciclo económico los afecta a todos por igual.
- f) Que según se señala en el 1.6 de este voto de minoría, el informe solicitado por el Directorio al consultor señor Briones, emitido en noviembre de 2014, concluyó, cifras en mano, que a esa fecha el ciclo económico no ameritaba un ajuste tarifario, de forma tal que ateniéndonos a dicho informe, el supuesto impacto económico debe considerarse en función de lo ocurrido en los últimos 7 meses. Se hace presente que la metodología y conclusiones de dicho informe fue compartida unánimemente por los miembros de este Comité.
- g) Que un reciente análisis sobre la situación de las ventas de la Zona Franca de Iquique en el primer trimestre del 2015 comparado con igual período del 2014, señala que las ventas totales del sistema franco durante el primer trimestre de 2015 han disminuido respecto de las ventas observadas en el mismo período de 2014 en un 9,7%, pero excluyendo de dichos indicadores las ventas de combustibles, cuya baja en nada afecta a los usuarios beneficiados con este acuerdo ya que no participan de ese mercado, tales ventas presentan una disminución de sólo un 2,3%.
- h) Que teniendo en consideración todo lo expuesto en este voto de minoría, y reiterando que la ley exige que este ajuste tarifario se realice en condiciones de mercado, el suscrito no aprecia que esa disminución en las ventas amerite una nueva rebaja tarifaria, adicional a la ya establecida en noviembre pasado, y menos aún llevando las tarifas a valores vigentes de 1995, época en la cual las ventas de la zona franca eran prácticamente un tercio de las actuales. Por consiguiente, no hay ninguna proporcionalidad entre esta rebaja de tarifas versus el comportamiento de las ventas de la zona franca.

- i) Que si la exigencia de las Asociaciones de Usuarios para acceder a una nueva rebaja de tarifas encuentra su justificación en el impacto de un ciclo económico a la baja que les resulta adverso, este voto de minoría considera que para poder validar su petitorio, se debió acompañar informes, documentación, análisis, balances u otros elementos de convicción que permitan al Comité y al Directorio al menos llegar a una conclusión fundada que tales empresarios han tenido un impacto negativo considerable en los márgenes de sus ventas, lo cual no ha ocurrido.
- j) Se hace presente que los valores que los usuarios del recinto amurallado y del barrio industrial pagan a la Compañía por tarifas de arriendos, derechos de renovación, visaciones de documentos, etc., equivalen en total a aproximadamente un 1,2% de sus ventas, lo cual no parece representar un impacto tan relevante en sus márgenes.
- k) Se hace presente también que al interior de zona franca existe un mercado secundario de proporciones, en el cual mediante la figura del subarriendo o del depósito por cuenta de terceros, muchos usuarios facilitan sus instalaciones a otros a valores muy superiores a los que le pagan a la Compañía, y así también cuando traspasan sus instalaciones, lo que confirma que las actuales tarifas en ningún caso exceden las de mercado.

6.- El acuerdo que se somete a consideración del Comité tendrá, según cifras proporcionadas por la administración, un impacto en los ingresos de la Compañía de alrededor de \$ 3.894 millones, de la cual aproximadamente un tercio debiera verse reflejada en los resultados del ejercicio 2015. Sin embargo, habiéndose sentado como base en el acuerdo para el análisis de la mesa de trabajo las tarifas vigentes al 2012 (pero fijadas con bastante anterioridad a esa fecha), puede perfectamente concluirse que el impacto real que afectará los resultados de la Compañía en el mediano y largo plazo será sustancialmente mayor.

7.- El suscrito comparte plenamente los esfuerzos realizados por la Compañía para que se deponga este paro ilegal que afecta a la zona franca y a la comunidad, como también la necesidad de establecer a futuro un sistema tarifario que incorpore en su fórmula de cálculo las fluctuaciones del ciclo económico de la zona franca. Sin embargo, ponderando todos los antecedentes antes mencionados, y los términos del acuerdo sobre esta operación con partes relacionadas, este voto de minoría considera que ella no debe ser aprobada, por no cumplir con ninguno de los dos requisitos ya mencionados establecidos en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

#### **B) Conclusión del voto de mayoría. Descripción y fundamentos:**

Votan a favor de la propuesta de acuerdo entre ZOFRI S.A. y las asociaciones gremiales de Zona Franca de Iquique, en los términos que se detallan a continuación, la directora señorita Claudia Rojas y el director señor Gerardo Uña, por haber adquirido la total convicción que dicha decisión implica el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la Compañía en su contrato de concesión, favorece el interés social y se ajusta a las actuales condiciones del mercado, todo ello en mérito de las siguientes consideraciones:



1. Que en el contexto de una movilización general que paralizó totalmente la operación en el Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Mall comercial de la zona franca de Iquique durante más de 10 días durante el mes de Junio, se solicitó al Comité de Directores analizar la aprobación de una propuesta de acuerdo entre ZOFRI S.A. y las cuatro asociaciones gremiales de Zona Franca de Iquique que lideraban dicha paralización, a saber, Asociación Gremial de Empresarios de Zona Franca de Iquique AG N°1 (AUZ), Unión de Empresarios de Zona Franca de Iquique (UE Zofri), Asociación de Empresarios de Zona Franca de Iquique (ASEM) y Asociación que reúne a empresarios de nacionalidad china, quienes reclamaban por una importante caída en sus ventas y potencial pérdida de competitividad, a lo que se sumó en cuanto a su alcance y efectos, la paralización portuaria que afectó al Puerto de Iquique durante más de 25 días, junto a problemas ocasionados previamente por un paro del Servicio Nacional de Aduanas. En este marco y ante la situación de conflicto sin visos de solución en el que se encontraba ZOFRI S.A en todos sus centros de negocios y las pérdidas materiales además de la afectación del clima social, elementos de los cuales la Compañía no puede abstraerse, se desarrolló un ciclo de negociación en el que se reunió parte del directorio de la Compañía y representantes de las señaladas cuatro Asociaciones Gremiales de Usuarios de Zona Franca de Iquique, que culminó con una propuesta de acuerdo que se somete a consideración del Comité de Directores.

2. Que en función de lo anterior, se tuvo a la vista tanto los antecedentes aportados por las asociaciones gremiales ya señaladas, que analizan y dan cuenta del impacto adverso de la situación regional, nacional e internacional en las ventas y resultados en la actividad comercial de los empresarios de ZOFRI S.A., como la información entregada por la gerencia de asuntos legales y el departamento de comunicaciones de la Compañía, refrendada por información pública aparecida en los medios de prensa locales y nacionales que dan cuenta de los efectos secundarios del alza tarifaria aplicada por la Compañía el año 2013, en términos de la creciente conflictividad de la empresa con sus clientes, con el consecuente impacto económico y reputacional para la empresa. En efecto, sumado al shock exógeno que afectó a los clientes usuarios a raíz de los terremotos del mes de abril del año 2014 y de la situación económica regional, nacional e internacional que también los afectó durante el transcurso del año 2015, la información entregada por la Fiscalía y el departamento de Comunicaciones de la empresa da cuenta que ZOFRI S.A. ha visto sustancialmente afectada en su relación con sus usuarios a raíz del alza de tarifas, habiéndose elevado los niveles de conflictividad de la Compañía a rangos más allá de lo razonablemente previsto, viéndose expuesta a protestas, tomas de sus recintos y paralizaciones por parte de los usuarios afectados por considerar el alza aplicada en los derechos de asignación del Barrio Industrial y Recinto Amurallado y en el componente variable del Mall como desmedida. Es así como el informe de la administración relata que no obstante la legitimidad y respaldo económico del alza de tarifas aprobada el año 2012, dicha decisión generó un clima de conflictividad con los diferentes gremios de la zona franca, que ha ido en aumento, toda vez que aquellos finalmente adoptaron la decisión de paralizar totalmente sus actividades y efectuar tomas que impidieron el funcionamiento del Mall, el Barrio Industrial y el Recinto Amurallado, lo que

unido a la paralización del Servicio de Aduanas y del Puerto de Iquique, ha generado grandes perjuicios para la Compañía y sus usuarios, exponiendo a la empresa a demandas por parte de sus locatarios por desatender su obligación contractual de permitir el uso y goce tranquilo de los locales y recintos asignados.

3. Que se tuvo nuevamente a la vista los informes legales de los abogados del estudio FerradaNehme (opinión legal, memorándum) de la Sra. Nicole Nehme y los Sres. Ignacio Concha y Diego Pardow, en el cual se refieren al deber legal fiduciario de los directores de actuar en el mejor interés de la Compañía, lo que se traduce en adoptar decisiones orientadas a obtener un rendimiento económico razonable de los recursos sociales dentro de lo autorizado por ley, de acuerdo a estándares comerciales o económicos propios de una empresa privada, explicitándose que la relación con sus clientes usuarios, no obstante tratarse de terceros ajenos a la empresa, forma parte de aquellos factores necesarios de considerar para asegurar la sostenibilidad y el éxito a largo plazo de la Compañía.

4. Que se tuvo asimismo a la vista el Protocolo de Acuerdo referido precedentemente, según el cual la Compañía aceptó constituir una mesa de negociación con los clientes usuarios a objeto de deponer las paralizaciones, y la propuesta global formulada por el directorio de ZOFRI S.A. a los gremios, antecedentes todos que dan cuenta del gran clima de conflictividad a que se vio sometida la Compañía los años 2013, 2014 y 2015.

5. Que además de los informes mencionados se ha considerado el contexto económico regional, nacional e internacional que impacta sobre las actividades de la zona franca, el cual ha mostrado un creciente deterioro que evidentemente tiene impacto en su nivel de actividad. Parte de este escenario fue considerado en el mes de noviembre de 2014, donde el Directorio de ZOFRI S.A. adoptó la decisión de ajustar a la baja las tarifas definidas en el año 2012, las cuales habían entrado en vigencia en Enero de 2013. En el caso del contexto económico nacional, desde el año 2013, de acuerdo a datos del Banco Central la economía se ha desacelerado en forma importante en los últimos años. Así en el año 2014 el crecimiento del PIB registró un incremento del 1,9%, mientras que las proyecciones para esta variable a mediados del año anterior eran del 3,5%. A su vez, para el año 2015 las proyecciones de Consensus Forecast estiman que la tasa de crecimiento del PIB será del 2,7%, manteniéndose una acotada tasa de crecimiento para la economía en general. Con relación al comercio exterior, variable relevante para las actividades de la zona franca, en el mes de mayo las exportaciones se redujeron un 22% mientras que las importaciones retrocedieron un 19% en el mismo periodo. Para el caso de las importaciones de bienes de consumo, las mismas presentan una disminución del -18% en mayo y -12% en abril. Con respecto a los mercados de origen y destino internacionales de la zona franca, si bien mantienen tasas de crecimiento moderadas, las actualizaciones de las proyecciones de los Organismos Multilaterales de Financiamiento como por ejemplo el Fondo Monetario Internacional, revisaron dichas proyecciones a la baja para el año 2015 en a lo menos 1 punto del PIB, impactando nuevamente sobre las actividades de la zona franca. Por último, el ajuste del tipo de cambio real, que alcanza aproximadamente una depreciación del peso con respecto al dólar del 34% en el periodo Enero 2013 – Junio 2015, junto al ajuste del déficit de la

cuenta corriente de casi 4% del PIB en el 2013 a cifras cercanas a 1% del PIB en 2014 también representan un impacto para las actividades de la zona franca. A modo de ejemplo, de acuerdo a las cifras oficiales de ZOFRI S.A. las ventas totales del sistema a Mayo del año 2015 en comparación con Mayo del 2014, excluyendo el mes de Abril en ambas mediciones para aislar el efecto de los dos terremotos ocurridos en ese mes el año pasado, y aislando las ventas del rubro Combustibles y Lubricantes que distorsiona el análisis, caen un 10,9%. Si se considera en el análisis el rubro Combustibles y Lubricantes las ventas totales para este periodo caen un 16,9%, considerando que este rubro presenta una disminución del 44,7% principalmente por efecto precio y no por impacto en el volumen. A su vez, también es preciso señalar el freno en la confianza en la recuperación de la economía que se refleja en el Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) elaborado por ICARE que en el mes de mayo de 2015 alcanza 46,45 puntos, ubicando a las expectativas empresariales en un nivel pesimista. Por lo tanto, los cambios en un conjunto relevante de variables macroeconómicas, junto al nivel de confianza en la recuperación económica de los principales actores económicos y al nivel de conflictividad social actual de la zona franca, presentan un impacto en las actividades de la zona franca que es preciso considerar al analizar el esquema de tarifas del sistema.

6. Que respecto del eventual impacto patrimonial para la Compañía, se hace presente que el acuerdo señalado precedentemente indica que se constituirá una mesa de trabajo conjunta, con la participación y/o asesoría de una institución o experto de reconocida trayectoria, que dentro de los próximos tres meses, evacue un informe técnico que respalde económica y jurídicamente la decisión que ZOFRI S.A. adopte en materia de tarifas, a través del acuerdo de la mesa de trabajo y que incorpore en su fórmula de cálculo las fluctuaciones del ciclo económico de la Zona Franca de Iquique. En este punto es preciso destacar que la incorporación de las fluctuaciones del ciclo económico al sistema de tarifas debe generar un impacto significativo en mejorar sustancialmente la operación y relación entre la Compañía y sus usuarios, generado una mayor previsibilidad para el desarrollo de sus actividades. Señala asimismo que los mencionados acuerdos serán adoptados por votación de mayoría, dejando registro en acta de cada sesión de la mesa de trabajo, la que deberá ser remitida a las instituciones representadas en la mesa, la que estará compuesta por tres representantes de ZOFRI S.A., un representante del Sistema de Empresas Públicas, un representante del Ministerio de Economía o de la CORFO, y cinco representantes de las asociaciones de usuarios.

7. Que el protocolo de acuerdo sometido a consideración establece que de no existir acuerdo en la votación por mayoría de una de las propuestas de la mesa de trabajo, con miras a solucionar en forma definitiva la grave crisis que afecta a la Compañía en su relación con sus clientes usuarios, se adoptará un mecanismo ya utilizado con éxito en ocasiones anteriores por ZOFRI S.A., sometiendo la decisión a un arbitraje conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo, árbitro que resolverá sobre el nuevo sistema tarifario para las etapas I a VI del Mall y derechos renovación de Recinto Amurallado y Barrio Industrial que fueron materia de la modificación que entró en vigencia el año 2013, para lo cual las partes conferirán poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, en contra de cuyas resoluciones no

procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro quedará especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción y deberá resolver el conflicto en un nuevo plazo de seis meses, similar al arbitraje llevado a cabo en el año 1995 entre ZOFRI S.A y sus usuarios, con lo que una vez firme y ejecutoriada la sentencia, el nuevo tarifario se aplicará dentro del plazo de 30 días corridos. En consecuencia, la aprobación del mencionado protocolo de acuerdo implica que el Directorio de ZOFRI S.A. mantiene su potestad de fijar las tarifas del sistema franco bajo su administración, sin dejar de considerar que su objetivo debe ser contribuir al interés social y ajustarse en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación, en base a las obligaciones definidas en el Art. 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

8. Que con el objeto de elaborar las propuestas de sistema tarifario de la ZOFRI que considere las fluctuaciones del ciclo económico en su determinación, y un posterior sometimiento a un proceso arbitral inapelable del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, y por un plazo máximo de 9 meses, compuesto por los dos periodos de tres y seis meses cada uno conforme al punto anterior, los usuarios del Barrio Industrial y el Recinto Amurallado cuyos contratos se encuentren vencidos o los que venzan dentro de este plazo, podrán realizar renovaciones de contratos y/o asignaciones con los derechos de renovación vigentes a diciembre de 2012, hasta por un plazo de 5 años máximo. En el caso específico de los usuarios de locales de las etapas I a VI del Mall, congelarán el proceso de renovación de contratos por el período en que se acuerden las nuevas tarifas, por un plazo máximo de 9 meses. Estos últimos usuarios, en dicho período, pagarán tarifas y un derecho de asignación proporcional vigentes a diciembre de 2012, luego de lo cual pagarán las tarifas que en definitiva se establezcan. Todo lo anterior, mencionado en este punto, se reconoce que no tendrá efecto retroactivo.

9. Que por lo tanto, el posible impacto en los flujos económicos de la Compañía estimado por la Administración ascendería a \$ 1.380 millones para el plazo de tres meses dispuesto para la definición del sistema de tarifas en el ámbito de la mesa de trabajo antes definida. De esta cifra, los \$ 773 millones que corresponden a los módulos del Mall tendrán impacto en el flujo de ingresos del presente año, mientras que los \$607 millones restantes tendrán efecto a lo largo de los próximos 5 años de acuerdo a la temporalidad de las renovaciones. Considerando estos valores, el voto de mayoría del Comité de Directores propone al Directorio que instruya a la Administración a buscar en un plazo inmediato mecanismos de mejora en la eficiencia operacional de la Compañía que disminuyan de manera sustancial el posible impacto en sus resultados, instruyendo que estos sean presentados dentro de un plazo máximo de 90 días en una sesión extraordinaria de Directorio citada a tal efecto.

10. Así también y para el caso de utilizarse los seis meses adicionales para el proceso de arbitraje final antes descrito, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago y sobre cuya decisión no procederá recurso alguno, el posible impacto en los flujos económicos de ingreso de la Compañía, de acuerdo a información proporcionada por la Administración, asciende a \$ 3.894 millones, de los cuales \$ 958 millones corresponden a los módulos



del mall, con impacto en el flujo de ingresos durante 6 meses del presente año y 3 meses del año 2015. Por su parte, \$2.936 millones corresponden a las restantes unidades de negocio de la zona franca, los cuales tendrán efecto en el flujo de ingresos de los próximos 5 años de acuerdo a la temporalidad de las renovaciones bajo análisis. Con respecto a estos valores, es preciso destacar que por un criterio de máxima prudencia se cuantifica el impacto total del periodo máximo de nueve meses acordado para realizar renovaciones de contratos y/o asignaciones, con los derechos de renovación vigentes a diciembre de 2012, hasta por un plazo de 5 años máximo, sin efecto retroactivo, pudiendo estos valores restringirse únicamente a los valores señalados para los tres meses de funcionamiento de la mesa de trabajo ya mencionados, o un plazo intermedio que puede variar de cuatro a ocho meses, en función del plazo de duración del proceso arbitral inapelable por ambas partes del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Nuevamente el voto de mayoría del Comité de Directores propone al Directorio que instruya a la Administración en un plazo inmediato a buscar mecanismos de mejora en la eficiencia operacional de la Compañía que disminuyan de manera sustancial el posible impacto en sus resultados y que los presente en un plazo máximo de 120 días en sesión extraordinaria de Directorio citada a tal efecto. A su vez y para ambos casos (resolución en tres o nueve meses) se considera que los posibles impactos en los flujos de ingresos resultantes de este periodo serán compensados por el establecimiento de un sistema tarifario que se ajuste en función del ciclo económico, logrando la sustentabilidad de la compañía en el largo plazo y su normal funcionamiento, potenciando de esta forma su rol de palanca económica de la región.

11. En resumen, teniendo a la vista el Protocolo de Acuerdo referido precedentemente, según el cual la Compañía aceptó constituir una mesa de negociación con los clientes usuarios sometido a un calendario preestablecido y que establece condiciones tarifarias excepcionales por periodos acotados y considerando que este acuerdo y su periodo de implementación tendrán efectos económicos sobre los resultados de la Compañía, se estima por los directores que suscriben el voto de mayoría, que estos serían al menos equivalentes a las pérdidas que una prolongada paralización podría generar, además de garantizar un periodo de tranquilidad operativa que contribuiría a superar el clima de confrontación y mutua desconfianza entre las partes, lo que finalmente debería generar mayores rendimientos económicos futuros para la Compañía. Además de considerar que esta sería la primera oportunidad desde el año 2012 en el que la discusión tarifaria se enmarcaría en un proceso definido con instancias técnicas claras, lo que dado el conocimiento que los suscriptores tienen de los ciclos económicos y de las variables que deberían influir en el nuevo modelo tarifario, hace dable suponer que los eventuales menores ingresos esperables en los próximos meses se verán compensados con el sistema de tarifas resultante de la ya referida instancia técnica, la cual consideraría las fluctuaciones positivas del ciclo económico, incrementando en dichos periodos los ingresos de la Compañía.

12. Que asimismo, al evaluar la situación de amplia ocupación de los recintos de zona franca de Iquique como un elemento de legitimación de las actuales tarifas, se ha considerado también un elemento de la mayor relevancia y absolutamente necesario para efectuar un completo análisis de la situación, esto es, el aumento en los niveles de conflictividad y riesgo legal a los cuales se ha visto expuesta la Compañía a partir del año 2013. En efecto, de acuerdo a las consideraciones previas, ya expresadas, para votar a favor de la propuesta de acuerdo, se ha considerado como un elemento de

la mayor relevancia el señalado aumento en los niveles de conflictividad y riesgo legal a los cuales se ha visto expuesta la Compañía por la paralización de las actividades de sus usuarios, perjudicando con ello la normal operación de la Compañía y del propio sistema franco. Si bien es razonable que ZOFRI S.A. intente cobrar todo lo posible por el uso de sus instalaciones, no existiendo un mercado distinto con el cual compararse, el año 2012 se atendió a la escasa tasa de vacancia existente y se tomó la determinación de aplicar un alza de tarifas en tres de sus unidades de negocio a partir de Enero de 2013. No obstante aquello, la realidad de ZOFRI S.A. es diversa y compleja y está rodeada de circunstancias económicas y sociales que no se pueden desatender ya que impactan la actividad de la empresa. En efecto, este ejercicio de aplicar un alza tarifaria después de 15 años de inmutabilidad, en rangos y valores que se estimó eran precios de mercado, trajo como consecuencia el aumento en los niveles de conflicto con los usuarios perjudicando con ello la normal operación de la Compañía y del propio sistema franco. Dicha situación insta a concluir, razonablemente, que el valor de tarifas fijado ha excedido el precio de mercado que permite a la sociedad operar propendiendo al mejor desarrollo de la zona franca de Iquique en el mediano y largo plazo, dando cumplimiento a lo consignado en el artículo 7º letra j) del contrato de concesión celebrado por la Compañía con el Estado de Chile, sin perjuicio de la actual tasa de vacancia, por lo que parece razonable también concluir que la aprobación del protocolo de acuerdo permitirá no prolongar la efervescencia y conflictividad social, que sin duda alguna afectará en el largo plazo el normal desarrollo de la Compañía y muy probablemente también su actual tasa de vacancia.

13. En consecuencia, para efectuar el análisis solicitado los directores que suscriben el voto de mayoría estimaron necesario no sólo considerar el contexto social y económico regional, nacional e internacional que afecta a la empresa y los informes legales y comunicacionales antes referidos, sino además, tener en especial consideración que ZOFRI S.A. es una sociedad anónima que, no obstante su naturaleza jurídica de empresa privada, cuenta con una mayoritaria participación estatal y cumple una actividad y un fin de interés colectivo o público consignada en su contrato de concesión, como lo ha reconocido reiteradamente la Contraloría General de la República. En efecto, en lo particular, la razón del establecimiento de la zona franca de Iquique fue el promover el desarrollo acelerado y sostenido de las regiones extremas del país, autorizando al Estado, por ley de quórum calificado, para desarrollar actividades empresariales en materia de administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, actividades que al legislar se estimaron de interés general asociadas a las necesidades de las regiones extremas. Dicho fin de interés colectivo se encuentra contenido no sólo en la ley sino también en las cláusulas del contrato de concesión que ésa ley dispuso celebrar, siendo la principal, de acuerdo a lo dispuesto en su cláusula tercera, el promover, facilitar y desarrollar operaciones, negociaciones, servicios y actividades propias de la Zona.

14. Que relacionado con lo anterior, en materia de tarifas, sin perjuicio de lo que pueda indicarse respecto del valor de mercado de las tarifas actualmente vigentes, todas las cuales tienen sus particularidades por afectar a recintos diversos, con distintas realidades que no las hacen comparables por tratarse de situaciones también distintas y que variarán en función de los rubros en los cuales se desarrolle cada negocio, no pueden dejar de considerarse los términos consignados en el contrato de concesión (numeral séptimo letra “j”) el que sin perjuicio de establecer el derecho de

ZOFRI S.A. de fijar libremente las tarifas, la obligan en cuanto establece límites que necesariamente deben ser atendidos para este efecto, al señalar que “Los tarifados y precios deberán ser competitivos a nivel internacional, tomando como modo de referencia especialmente los de otras zonas francas industriales y comerciales, pero todo ello propendiendo siempre al mejor desarrollo de la zona franca materia de la presente concesión”.

15. Que sin perjuicio del legítimo interés de ZOFRI S.A. de establecer un sistema de tarifas que busque aumentar sus utilidades es su deber no perder de vista el avanzar hacia su fin último, esto es, contribuir a la maximización del valor de la compañía sirviendo al interés general o colectivo propendiendo al mejor desarrollo de la Zona Franca, todo esto en un horizonte de mediano y largo plazo, asegurando que ZOFRI S.A. satisfaga el interés público comprometido para cumplir con ello con los principios de la OCDE en materia de Gobiernos Corporativos. Dicha premisa se cumple solo al incluir en el análisis de las decisiones de la Compañía la afectación de los grupos de interés social, con el objetivo de alentar una cooperación activa entre la empresa y sus stakeholders con miras a la creación de valor y a su sostenibilidad.

16. Que el protocolo de acuerdo que se aprueba parece razonable en función de los antecedentes analizados y tendría un resultado totalmente exitoso si, como resultado de la actividad de la mesa conjunta de trabajo, después de más de 18 años ZOFRI S.A. logrará consolidar un sistema de tarifas que considere el incremento en los derechos de renovación y en las tarifas del Mall que permita al directorio no desatender el procurar a sus clientes usuarios la necesaria tranquilidad para operar en los recintos que arrienda.

17. Que la decisión adoptada por los directores que suscriben el voto de mayoría obedece al total convencimiento que el eventual efecto negativo inmediato se compensará ampliamente con el mayor y más permanente beneficio correlativo, tanto en términos económicos como reputacionales, que significa privilegiar una relación de largo plazo de la Compañía con sus clientes usuarios, habiendo considerado en dicho análisis todos los aspectos relacionados con el negocio de Zofri, esto es, no sólo los aspectos económicos y financieros sino también los elementos que impactan el bienestar y la creación de valor para la empresa atendiendo a su sostenibilidad en el largo plazo, propendiendo con ello al mejor desarrollo de la zona franca de Iquique, dando consecuente cumplimiento a lo consignado en el artículo 7º letra j) del Contrato de Concesión celebrado por la Compañía con el Estado de Chile

### **C) Pronunciamiento**

Considerando todo lo anterior, el voto de mayoría ha llegado a la convicción que el proyecto de acuerdo con las asociaciones gremiales de zona franca de Iquique, transcrito en el acápite III precedente, tiene por objeto contribuir al interés social; se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado, y se ha cumplido con los requisitos y procedimientos que se señalan en el mismo artículo, y en consecuencia recomienda al Directorio:

- 1.- Aprobar el acuerdo transcrito en el acápite III del presente informe.
- 2.- Facultar al director señor Eugenio Hidalgo González para suscribir el acuerdo antes señalado en representación del Directorio de ZOFRI S.A.
- 3.- Instruir a la Administración informar como hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros y a las Bolsas de Valores, el acuerdo precedente hecho desde ya sin previa firma del acta respectiva.
- 4.- Instruir a la Administración informar por Circular a los Usuarios y al Ministerio de Hacienda aquellos aspectos del acuerdo aprobado que constituyen una modificación transitoria a la tarifa establecida en el Reglamento Interno Operacional, y a los derechos de renovación vigentes.
- 5.- Instruir a la Administración en un plazo inmediato a buscar mecanismos de mejora en la eficiencia operacional de la Compañía que disminuyan de manera sustancial el posible impacto en sus resultados y que los presente en un plazo máximo de 120 días en sesión extraordinaria de Directorio citada a tal efecto.



**FELIPE PEREZ WALKER**  
**PRESIDENTE DEL COMITÉ**



**GERARDO UÑA**  
**DIRECTOR**



**CLAUDIA ROJAS CAMPOS**  
**DIRECTORA**