

SL N° 131

**GERENCIA GENERAL**

**N° 5479**

**IQUIQUE, 06 de noviembre de 2014**

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:

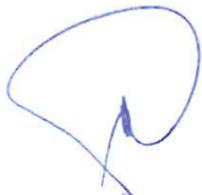
En conformidad a lo dispuesto por el artículo 9, inciso segundo y artículo 10 de la Ley N° 18.045, y de la Norma de Carácter general N° 30 de esa Superintendencia, informo a usted, en calidad de hecho esencial sobre el acuerdo adoptado por el Directorio de ZOFRI S.A. en sesión de directorio celebrada el día 05 de noviembre de 2014, previo informe emitido por el Comité de Directores de la Compañía.

El Informe del Comité de Directores, fue evacuado con fecha 5 de noviembre de 2014 en atención a que, respecto 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 05 de noviembre de 2014, 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:

1. Aprobar la rebaja del incremento de tarifas en Mall Zofri y de los derechos de renovación en el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial, todos ellos de la zona franca de Iquique, establecida en el Acuerdo 01-624-22.11.2012 del Directorio de ZOFRI S.A., en los términos y condiciones expuestos en la presente sesión y que en resumen es lo siguiente:

1.1. Del 70% de incremento se rebaja al 57% en el derecho de renovación del Recinto Amurallado.



1.2. Del 135% de incremento se rebaja al 89% en el derecho de renovación del Barrio Industrial.

1.3. La tarifa porcentual de los Locales comerciales en Mall ZOFRI ubicados en las Etapas I – II – III – IV – V – VI con contrato suscrito a partir del 01 de enero de 2013, del 6,2% de las ventas netas se rebaja a 5,9% de ellas.

2. Aprobar la actualización del Gasto de Administración del Sistema en \$10.650 adicionales mensuales.

3. Ratificar el acuerdo de Acuerdo 09 – 660 – 28.08.2014 sobre la “Recuperación parcial de gastos asociados al ingreso y salida de carga de Recinto Amurallado”.

4. Aprobar, en consecuencia, la modificación del Capítulo VIII titulado “Del Pago de Tarifas y Servicios” del Reglamento Interno Operacional, de la siguiente manera:

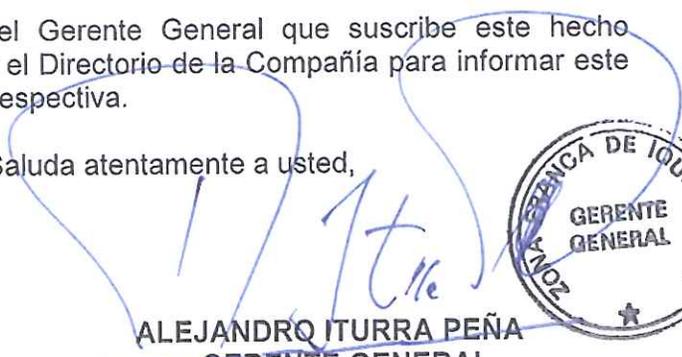
4.1. En el numeral VI del artículo 77°, del capítulo VIII, referido al pago de tarifas y servicios por “uso de locales e instalaciones destinadas a la venta al detalle”, letra b) “Locales comerciales en Mall ZOFRI ubicados en las Etapas I – II – III – IV – V – VI con contrato a partir del 01 de enero de 2013”, en donde se refiere a la tarifa variable, se reemplaza el guarismo 6,2% por 5,9%.

4.2. En la letra c) “Gastos de Administración del Sistema para Usuarios cuyo valor CIF de las ventas mensuales mayoristas sea igual o superior a US\$5.000”, del Numeral I del artículo 77 “DERECHOS DE INCORPORACION Y GASTOS DE ADMINISTRACION E INSCRIPCION”, a objeto de adicionar la suma de \$10.650.

5. Aprobar la entrada en vigencia de las modificaciones a contar de los 30 días siguientes a la fecha de comunicación a los usuarios.

Por último, cabe hacer presente que el Gerente General que suscribe este hecho esencial, fue expresamente facultado por el Directorio de la Compañía para informar este hecho desde ya sin previa firma del acta respectiva.

Saluda atentamente a usted,

  
ALEJANDRO ITURRA PEÑA  
GERENTE GENERAL



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

Santiago, 5 de noviembre de 2014

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

**Ref.: Pronunciamiento sobre la propuesta de modificación de la actualización tarifaria del Mall y de derechos de renovación del Recinto Amurallado y Barrio Industrial de Zofri, y aumento de gasto de administración del sistema.**

#### **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 5 de noviembre de 2014, de conformidad con el número 3 del artículo 50 bis de la ley 18.046 de sociedades anónimas.

En dicha sesión, se sometió a consideración de los directores la propuesta de modificar el plan de incremento de tarifas vigentes en Mall Zofri y de los derechos de renovación en el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial, todos ellos de la zona franca de Iquique, establecido en el Acuerdo 01-624-22.11.2012 del Directorio de ZOFRI S.A.; en el sentido de disminuir esos valores y aumentar el gasto de administración del sistema, en los términos y condiciones expuestos en la referida sesión, (en adelante, la "Operación").

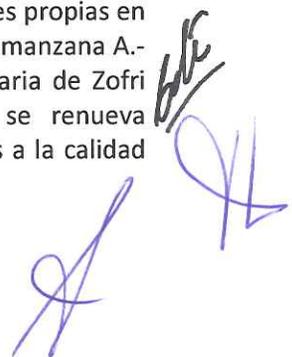
En la misma sesión, los señores Patricio Sesnich Stewart, presidente del Directorio, y Giorgio Macchiavello Yuras, director, manifestaron tener un conflicto de interés en la Operación, por lo que corresponde que se abstengan de votar sobre la misma, pudiendo emitir su parecer al respecto en la medida que le 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, él 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 Ltda., son controladas por su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, y directamente por él en el último caso. 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 mt<sup>2</sup>.; 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 mt<sup>2</sup>. La empresa Consultora y Tramitadora en Zona Franca Ltda. 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 interés de los miembros del directorio no dice relación con personas que se verán afectadas directamente por la eventual implementación de la Operación. No obstante, 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, tarde o temprano, 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 propuesta de la administración es modificar el plan de incremento de tarifas en Mall Zofri y de los derechos de renovación en el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial, todos ellos de la zona franca de Iquique, establecidos en el Acuerdo 01-624-22.11.2012 del Directorio de ZOFRI S.A., rebajando dicha tarifa y esos derechos de renovación en los términos y condiciones expuestos en la presente sesión y que en resumen es lo siguiente:

	Ajuste Tarifario Vigente	Propuesta sometida a aprobación del Comité 05-11-2014
<b>MALL</b>	6,2%	5,9%
<b>RA</b>	70%	57%
<b>BI</b>	135%	89%
Aumento de Gto Admin. en \$10.650		Si
Recuperación gastos ingreso y salida carga		Si

La finalidad de la propuesta de la administración es moderar el plan de incremento de tarifas que entró en vigencia el primero de enero de 2013 respecto de los contratos que venzan a partir de esa fecha, en atención al shock exógeno causado por el terremoto de abril de 2014 que han debido enfrentar los usuarios de la zona franca de Iquique, cuyos impactos económicos y financieros fueron estimados por el consultor independiente señor Ignacio Briones, ya que la relación con los usuarios de zofri se ha visto sustancialmente tensionada por el alza implementada, generando manifestaciones en contra, paralizaciones y otras expresiones de

descontento. La moderación que se propone no implica renunciar a la materialización de ajustes que mejoren la rentabilidad -aunque no sea en su óptimo- y al mismo tiempo considera otros aspectos relevantes para el mejor desarrollo de la Zona Franca de Iquique.

#### **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 que dan cuenta del aumento en los niveles de descontento y conflictividad respecto de ZOFRI S.A., en su calidad de administradora de la zona franca de Iquique y los usuarios de ésta.
- Informe económico emitido por los consultores señores Alejandro Micco y Aldo González “Evaluación Competitiva de las Tarifas de Zofri S.A.”, de junio de 2013.

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

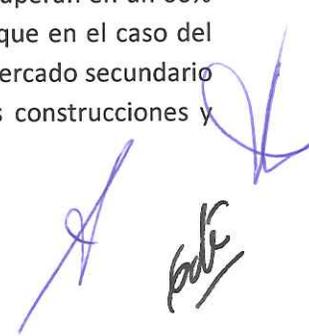
Los miembros del Comité comparten la metodología y conclusiones del informe del consultor independiente señor Ignacio Briones.

Las diferencias entre las opiniones de los miembros del Comité 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 presentada por la administración el director señor Felipe Pérez, en mérito a las siguientes consideraciones:

1.- Que esta propuesta para rebajar las tarifas que cobra la Compañía en su recinto amurallado, en las etapas 1 a 6 de su mall comercial, y en el barrio industrial, carece de racionalidad económica, teniendo en cuenta que las tarifas y derechos a rebajar se encuentran ya claramente subsidiados. En efecto, el propio mercado de Zofri ha demostrado, en el caso del mall comercial, su reciente disposición a pagar, en la adjudicación de la etapa 7, valores que en promedio superan en un 60% el costo de ocupación de las etapas 1 a la 6 que se acuerda rebajar, mientras que en el caso del barrio industrial y en el recinto amurallado, los propios usuarios transan en el mercado secundario los derechos que se pretende rebajarles en valores, una vez descontadas las construcciones y



mejoras por ellos efectuadas, que resultan superiores en un 100% y en un 200%, respectivamente, a aquellos que le pagan a la Compañía.

2.- Que la mejor demostración que legitima las actuales tarifas está dada por los niveles de ocupación de todas esas instalaciones, los cuales llegan al 100%, y existe demanda insatisfecha de los propios usuarios para acceder a más locales e instalaciones y a mayores tarifas, lo cual ha venido generando un mercado secundario de proporciones.

3.- Que todos los informes tarifarios solicitados por el Directorio, entre ellos los emitidos por los economistas señor Alejandro Micco y Aldo González, y recientemente por el economista señor Ignacio Briones, concluyen que las actuales tarifas de Zofri para esas tres unidades de negocio se encuentran bastante bajo el valor de mercado.

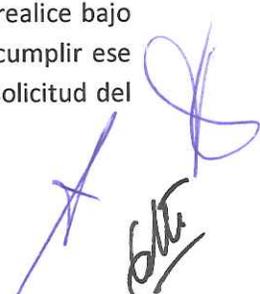
4.- Que como ha quedado también claramente reflejado en el informe tarifario emitido por el economista señor Briones, el actual ciclo económico no amerita un ajuste tarifario, ya que no se observa un cambio de patrón claro en las ventas de los usuarios, teniendo presente que, excluido el impacto transitorio 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.

5.- Que según el reciente informe tarifario solicitado por el Directorio, el impacto del terremoto ocurrido en abril justificaría, en el mejor de los casos, una rebaja en las tarifas sustancialmente inferior a la presentada en este Comité, teniendo presente que no corresponde, ni se justifica, que la Compañía asuma por cuenta de sus clientes los riesgos propios de sus negocios, quienes además debieron responsablemente contar con seguros comprometidos, como ocurrió en muchos casos. Asimismo, tampoco se justifica de manera alguna que en la evaluación de esos perjuicios la Compañía tenga que hacerse cargo del lucro cesante de esos usuarios a consecuencia del terremoto, y menos aún por toda la vigencia de sus respectivos contratos.

6.- Que la mayor carga tributaria establecida en la reciente reforma tampoco justifica una rebaja tarifaria, teniendo presente que no sólo no afecta a los usuarios de zona franca, sino por el contrario, mejora su posición relativa respecto a los contribuyentes que sí se ven afectados por esos mayores tributos.

7.- Que la rebaja de tarifas propuesta tiene, conforme al mérito y ejercicios establecidos en el informe del señor Briones, un impacto patrimonial para la Compañía, en valor presente, del orden de los 14,9 millones de dólares, aunque la administración sostiene que dicha cifra podría variar, en términos de acotarse según el comportamiento de renovación futura de los contratos por los usuarios, lo cual, dado los niveles de plena ocupación de las instalaciones sujetas a rebaja de tarifas, difícilmente ese costo patrimonial disminuirá.

8.- Que una de las exigencias copulativas establecidas por la ley de sociedades anónimas para que una operación con parte relacionada pueda ser aprobada, radica en que la misma se realice bajo condiciones de mercado, y resulta que la rebaja tarifaria propuesta dista mucho de cumplir ese requisito. En efecto, el reciente informe emitido por el economista señor Briones, a solicitud del



Directorio, y precisamente para pronunciarse sobre si las tarifas en la situación actual son o no de mercado, concluye señalando, textualmente, lo siguiente: "Al respecto, nuestra 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 del 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".

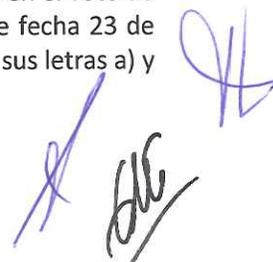
9.- Finalmente, que el argumento que de no accederse a una rebaja de tarifas implicaría exponerse a tomas, paros o protestas de parte de los usuarios, no es un argumento válido, ya que en opinión del suscrito no se ha dado en la realidad, salvo en el mes de diciembre de 2013 en que sólo se paralizaron las actividades únicamente en el mall comercial y por pocos días, manteniéndose todas las operaciones funcionando con plena normalidad durante todo el transcurso del presente año. Además, se hace presente que esa presión indebida no se compadece con la realidad del mercado, con tarifas ya subsidiadas, ni con los subarriendos en que incurren los usuarios cobrando valores muy superiores que los que ellos están dispuestos a pagarle a la Compañía.

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

**Votan a favor** de la propuesta de ajuste del alza tarifaria efectuada por la administración la directora señorita Claudia Rojas y el director señor Gerardo Uña, por haber adquirido la total convicción que dicha decisión beneficia a la Compañía y favorece el interés social, se ajusta a condiciones de mercado, todo ello en mérito de las siguientes consideraciones:

1.- Que se solicitó al Comité de Directores analizar la propuesta de la administración de ajustar el alza de tarifas que el directorio que asumió la conducción de la Compañía, entre abril de 2012 y abril de 2014, determinó aplicar a los usuarios de la Zona Franca de Iquique respecto de tres de sus unidades de negocio, en los siguientes porcentajes: 135% para el Barrio Industrial, 70% para el Recinto Amurallado y 6,2% para el Mall, todo ello en función de la ocurrencia, con posterioridad al alza aplicada, de ciertos hechos susceptibles de impactar adversamente las condiciones económicas y de operación de nuestros clientes (usuarios) que se vieron afectados por dicha medida, a saber: dos terremotos que azotaron la ciudad de Iquique en abril de 2014, el impacto del actual ciclo económico y el efecto de la reciente reforma tributaria aprobada en septiembre de 2014.

2.- Que en función de lo anterior, se solicitó y se tuvo a la vista el informe económico del Sr. Ignacio Briones, que analiza el probable impacto de las situaciones antes descritas, concluyendo dicho informe que de los tres posibles shocks exógenos sobre la actividad comercial de los empresarios de ZOFRI S.A., en las tres unidades de negocio antes descritas, sólo los terremotos sufridos son un elemento válido de ser considerado en materia de impactos adversos con consecuencias económicas relevantes en las ventas de dichos clientes usuarios. No se estima, por tanto procedente, referirnos a la situación relativa a la reforma tributaria ni al ciclo de desaceleración económica consignado en el voto de minoría en sus puntos 4 y 6. El objetivo del informe encomendado no fue la determinación del valor de mercado de las tarifas cobradas a los usuarios, como erradamente se indica en el voto de minoría, sino que "la revisión del ajuste de tarifas aprobada en sesión de directorio de fecha 23 de enero de 2014 (Acuerdo N° 11-645-23-2014) en lo que dice relación a lo consignado en sus letras a) y



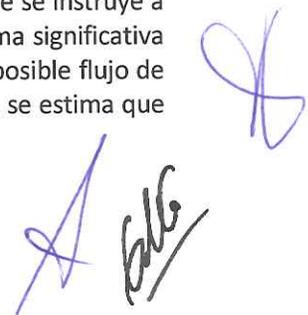
f), estos es: a) rebaja en incremento en derechos y tarifas (...) y f) actualización del gasto de administración en \$10.650 adicionales mensuales (usuarios Barrio industrial y Recinto Amurallado)".

3.- Que en la sesión de directorio que precedió a este Comité, se tomó conocimiento del informe de la Fiscalía de Zofri respecto de la relación existente entre la Compañía y sus clientes (usuarios) a partir de la aplicación del alza tarifaria del año 2013, que da cuenta de los efectos secundarios del alza tarifaria en términos de conflictividad y el consecuente impacto económico y reputacional en la Compañía. En efecto, sumado a lo ya señalado respecto del shock exógeno que afectó a los clientes usuarios a raíz de los terremotos del mes de abril, el informe de la Fiscalía da cuenta que ZOFRI S.A. ha visto sustancialmente afectada 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 previsto, viéndose expuesta a protestas, tomas de sus recintos y paralizaciones por parte de los usuarios afectados por considerar el alza aplicada 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 y la de funcionamiento del Mall todos los domingos del año generó un clima de conflictividad con los diferentes gremios de Zofri y sus trabajadores, quienes adoptaron la decisión de paralizar actividades y efectuar tomas que impidieron el funcionamiento del Mall, generando perjuicios para la Compañía y para los usuarios de dicha unidad de negocios, exponiendo además a la Compañía a demandas por parte de los locatarios del Mall por desatender su obligación contractual de permitir el uso y goce tranquilo de sus locales asignados. Asimismo, se hizo presente al directorio que las manifestaciones y protestas estuvieron encabezadas principalmente por los clientes usuarios del Barrio Industrial del rubro autos usados, a quienes les afectaba el alza de un 135% en sus derechos de renovación.

4.- Que se tuvieron 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, los que ilustran respecto del 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.

5.- Que se tuvo 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 a los gremios, antecedentes todos que dan cuenta del gran clima de conflictividad a que se vio sometida la Compañía los años 2013 y 2014.

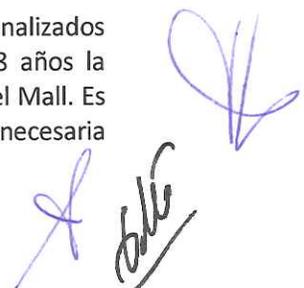
6.- Que respecto del eventual impacto patrimonial se hace presente que la opinión de minoría del director Sr. Pérez respecto que aquel sea del orden de los 14,9 millones de dólares que tendría el ajuste del alza tarifaria aprobado en la presente sesión, debe considerar que este valor se estima hasta el año 2030, que está sujeto a la dinámica de renovaciones de los contratos y que se instruye a la administración a tomar todas las medidas necesarias con el fin de disminuir de forma significativa este impacto financiero. A su vez, esta estimación, se refiere a una proyección de un posible flujo de ingresos de la Compañía, que no necesariamente es el impacto patrimonial. Por tanto, se estima que el impacto financiero será sustancialmente menor.



7.- Que no obstante lo señalado por el voto de minoría respecto del valor de mercado de las tarifas actualmente vigentes, los términos consignados en el contrato de concesión nos obligan a considerar 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”. En consecuencia, la afirmación efectuada por el voto de minoría en sus puntos 1, 2 y 3, acerca de los valores de mercado de las tarifas del Mall, Barrio Industrial y Recinto Amurallado, debe hacerse presente que la argumentación que hace referencia a la etapa 7 del Mall carece de sustento toda vez que se trata de un recinto diverso a aquellos a que se refiere el ajuste de tarifas (etapas 1 a 6), tanto respecto de su moderna infraestructura como a su privilegiada ubicación en el Mall y a la confluencia de nuevas y prestigiosas marcas internacionales. Asimismo, en cuanto a lo señalado respecto de las transacciones que los usuarios realizan en el Barrio Industrial y el Recinto Amurallado, es necesario analizar con mayor detalle dicha comparación toda vez que los derechos de renovación que los usuarios pagan a Zofri, sea como primera transacción o como renovación de la misma, consideran sólo el valor de uso de un terreno. No obstante, los valores de transacciones efectuadas en el Recinto Amurallado entre privados que fueron incluidas en la muestra analizada en el reporte solicitado por el directorio depuraron el valor de las edificaciones, sin embargo no se consideró el posible valor de los intangibles de cada una de las operaciones de su negocio. Es lógico por tanto, aunque no resulten comparables, que las tarifas de las señaladas transacciones sean diversas por tratarse de situaciones también distintas y que variarán en función de los rubros en los cuales se desarrolle cada negocio.

8.- Que respecto del argumento del voto de minoría que sostiene que la mejor demostración que legitima las actuales tarifas está dada por los niveles de 100% de ocupación de las instalaciones sustentan y legitiman las actuales tarifas, se hace presente que dicha argumentación deja de lado 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, 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, se atendió a la escasa tasa de vacancia existente y se tomó, el año 2013, la determinación de aplicar un alza de tarifas en tres de sus unidades de negocio. 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 cuanto es razonable también concluir que el mantenimiento de la efervescencia y conflictividad social afectará en el largo plazo el normal desarrollo de la Compañía y muy probablemente también su actual tasa de vacancia.

9.- Que el ajuste del alza de tarifas propuesto es razonable en función de los antecedentes analizados y tendría un resultado totalmente exitoso si, como resultado del ajuste, después de 18 años la empresa lograra consolidar un incremento en los derechos de renovación y en las tarifas del Mall. Es un deber que el directorio no debe desatender, el procurar a sus clientes usuarios la necesaria



tranquilidad para operar en los recintos que arrienda. El ajuste del alza tarifaria permite, además, resolver problemas históricos como es el caso del financiamiento de los gastos de administración y la recuperación de gastos de carga y descarga en el recinto amurallado. Asimismo, se ha tenido en consideración que el ajuste tarifario conlleva por parte de los usuarios el hacerse cargo de los gastos de administración y de la recuperación de gastos de ingreso y salida de carga del Recinto Amurallado, que hasta este momento había sido asumido por la Compañía, razón por la cual el ajuste tarifario aprobado además es compensado en parte por estos nuevos compromisos asumidos por los clientes usuarios.

10.- En el contexto descrito, se ha estimado como razonable, económicamente racional y de un claro beneficio para el interés social, adoptar como medida de compensación de los efectos exógenos exclusivamente los efectos producidos por los terremotos del mes de abril de 2014 en las ventas de los usuarios de las tres unidades de negocios ya descritas, a través de un ajuste de la última alza de tarifas. Por lo anterior, se ha considerado también en interés de la Compañía redistribuir el monto total del ajuste del alza de tarifas en proporción a la elasticidad de la demanda de los usuarios afectados en las diferentes tres unidades de negocio, de acuerdo al mayor o menor impacto que ésta les han producido. Dichas decisiones obedecen 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 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 ha cumplido con los requisitos y procedimientos que se señalan en el mismo artículo, y en consecuencia recomienda al Directorio:

**1. Aprobar la rebaja del incremento de tarifas en Mall Zofri y de los derechos de renovación en el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial, todos ellos de la zona franca de Iquique, establecida en el Acuerdo 01-624-22.11.2012 del Directorio de ZOFRI S.A., en los términos y condiciones expuestos en la presente sesión y que en resumen es lo siguiente:**

**1.1. Del 70% de incremento se rebaja al 57% en el derecho de renovación del Recinto Amurallado.**

**1.2. Del 135% de incremento se rebaja al 89% en el derecho de renovación del Barrio Industrial.**

**1.3. La tarifa porcentual de los Locales comerciales en Mall ZOFRI ubicados en las Etapas I – II – III – IV – V – VI con contrato suscrito a partir del 01 de enero de 2013, del 6,2% de las ventas netas se rebaja a 5,9% de ellas.**



2. Aprobar la actualización del Gasto de Administración del Sistema en \$10.650 adicionales mensuales.

3. Ratificar el acuerdo de Acuerdo 09 – 660 – 28.08.2014 sobre la “Recuperación parcial de gastos asociados al ingreso y salida de carga de Recinto Amurallado”.

4. Aprobar, en consecuencia, la modificación del Capítulo VIII titulado “Del Pago de Tarifas y Servicios” del Reglamento Interno Operacional, de la siguiente manera:

4.1. En el numeral VI del artículo 77°, del capítulo VIII, referido al pago de tarifas y servicios por “uso de locales e instalaciones destinadas a la venta al detalle”, letra b) “Locales comerciales en Mall ZOFRI ubicados en las Etapas I – II – III – IV – V – VI con contrato a partir del 01 de enero de 2013”, en donde se refiere a la tarifa variable, se reemplaza el guarismo 6,2% por 5,9%.

4.2. En la letra c) “Gastos de Administración del Sistema para Usuarios cuyo valor CIF de las ventas mensuales mayoristas sea igual o superior a US\$5.000”, del Numeral I del artículo 77 “DERECHOS DE INCORPORACION Y GASTOS DE ADMINISTRACION E INSCRIPCION”, a objeto de adicionar la suma de \$10.650.

5. Aprobar la entrada en vigencia de las modificaciones a contar de los 30 días siguientes a la fecha de comunicación a los usuarios.

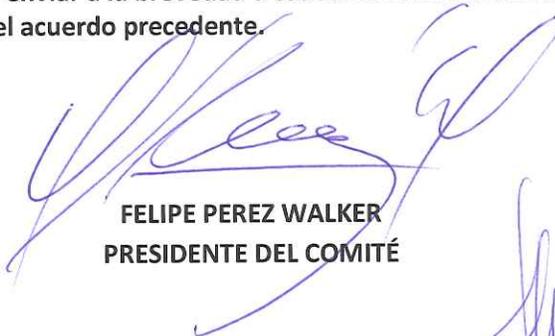
6. Instruir a la Administración informar como hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros y a las Bolsas de Valores, el acuerdo precedente hecho desde ya sin previa firma del acta respectiva.

7. Instruir a la Administración informar al Ministerio de Hacienda respecto de la modificación del Reglamento Interno Operacional incluyendo, en lo que corresponda, todo ello de acuerdo a lo establecido en las letras f) y j) del artículo 7 del contrato de concesión suscrito por la Compañía.

Instruir a la Administración enviar a la brevedad a todos los usuarios del sistema franco, la circular en que se informe el acuerdo precedente.



GERARDO UÑA  
DIRECTOR



FELIPE PEREZ WALKER  
PRESIDENTE DEL COMITÉ



CLAUDIA ROJAS CAMPOS  
DIRECTORA