Análisis Financiero

1. Análisis comparativo de las principales tendencias observadas entre los estados de situación financiera por el primer trimestre 2011, 2010 y anual 2010.

INDICES	Unidad	Marzo 2011	Marzo 2010	Diciembre 2010
<u>Liquidez</u>				
Liquidez corriente (Activos Corrientes sobre Pasivos corrientes)	veces	1,44	1,65	1,34
Razón ácida (Activos corrientes sobre Pasivos corrientes)	veces	1,44	1,65	1,34
<u>Endeudamiento</u>				
Razón de endeudamiento (Pasivo exigible sobre Patrimonio)	%	0,33	0,33	0,33
Proporción de la deuda Deuda corriente sobre Deuda total Deuda no corriente sobre Deuda total)	% %	31,58 68,42	21,93 78,07	31,90 68,10
<u>Actividades</u>				
Total activos		70.260.464	66.629.086	69.596.995
Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias				
TUP	M\$	306.960	199.394	905.490
Canon	M\$	315.041	261.927	1.082.617
Concesión	M\$	66.251	42.001	169.584
Seguros TPA	M\$	36.156	45.059	146.289
Usos de áreas	M\$	41.036	28.912	190.205
Otros Servicios Total	M\$ M\$	34.849 800.293	8.477 585.770	68.164 2.562.349
Ganancias antes de impuestos	M\$	420.203	260.491	41.886
Ganancias despúes de impuestos	M\$	671.401	362.020	383.496
Rentabilidad				
Rentabilidad del Patrimonio				
(Ganancia sobre Patrimonio promedio)	%	1,27	0,72	0,01
Rentabilidad del activo (Ganancia sobre Activo promedio)	%	0,01	0,01	0,01

Comentarios al análisis razonado:

Liquidez:

El Índice de Liquidez del primer trimestre del 2011 respecto del 2010, disminuyó en un 12,7% obedeciendo principalmente al pago efectuado en calidad de anticipo a COMSA S.A., producto del contrato que dice relación con la Remediación y Rehabilitación del Ferrocarril Arica – La Paz. Al respecto debe destacarse, que la Empresa de los Ferrocarriles del Estado en forma trimestral y conforme el Flujo de Caja aprobado para el proyecto en cuestión, transfiere los fondos a EPA quien los administra y procede a cancelar los servicios contratados y que dicen relación con el Proyecto, pero dado el atraso en la ejecución del mismo, ha traído como consecuencia lógica, el atraso financiero y por ende el mayor saldo en cuenta corriente y saldos disponibles de corto plazo. En dicho contexto, y dado los saldos disponibles de corto plazo y de disponibilidad inmediata, se señala que la Empresa posee suficiente liquidez para enfrentar sus compromisos de corto e incluso de mediano plazo, sin necesidad de apalancamiento externo ni de comprometer recursos vía endeudamiento.

La razón de endeudamiento sobre el Patrimonio se mantiene inalterable para ambos periodos, sin embargo en la proporción de la deuda de corto y de largo plazo, se produce un efecto cruzado dado que transcurrido un año desde Marzo 2010 a Marzo 2011, la configuración de los activos corrientes y no corrientes varían y producen el efecto de que para los pasivos de corto plazo aumenta en un 44%, y para el caso de los no corrientes, disminuye en un 12,4%; el primero por el efecto que se incrementaron de un periodo a otro los fondos de terceros correspondientes a EFE y para el segundo, por cuanto disminuye de un año a otro el monto del reconocimiento de los Ingresos del canon mínimo de la concesión proyectada hasta el término de la misma, y además disminuye también el reconocimiento del saldo del Up Front y pago anticipado del año 2004.

Rentabilidad:

El incremento de la rentabilidad sobre el Patrimonio de un 0,72 a un 1,27, representando un 76,4%, se deriva fundamentalmente al incremento de los Ingresos de explotación o de los ingresos de las actividades ordinarias, recayendo fundamentalmente en los conceptos de canon de la concesión, cuyos ingresos se incrementaron en un 20,3% (de M\$ 261.927.- a Marzo del 2010, a M\$ 315.041.- a Marzo del 2011) y además, al incremento de los Ingresos por la aplicación tarifaria de la Tarifa de Uso de Puerto (TUP), donde a Marzo del 2010 se registran M\$ 199.394.- y a Marzo del 2011 M\$ 306.960.- es decir, incremento equivalente a un 53,9%.

Con respecto a la Rentabilidad sobre el Activo, el ratio se mantiene inalterable de un periodo a otro, obedeciendo exclusivamente a que la proporción de la utilidad después de Impuestos v/s el activo promedio de la Compañía es muy ínfimo, razón por la cual no es determinante en la razón promedio del ratio.

Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos de efectivo netos originados por las actividades operacionales, de financiación y de inversión del período.

El flujo neto originado por actividades de la operación en el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2011 fue positivo de M\$ 417.561. Este flujo lo constituyen entre otros, los cobros procedentes de la prestación de servicios portuarios como así también del canon de arriendo de la concesión del Puerto Arica. Además se incluyen en el flujo por actividades de la operación los ingresos financieros que provienen de inversiones en instrumentos financieros en moneda nacional.

En los desembolsos, el flujo por actividades de la operación incluye el pago a proveedores por servicios e insumos relacionados con la operación portuaria, suministros básicos, honorarios por servicios profesionales, remuneraciones de los trabajadores con contrato de trabajo vigente por el período y dietas a directores. Pagos provisionales mensuales. Impuesto al valor agregado y retenciones de impuesto de segunda categoría a trabajadores dependientes e independientes. Por último está el desembolso de los derechos municipales y contribuciones de bienes raíces.

El flujo originado por actividades de la operación fue positivo y menor al generado en igual período del 2010, explicado por los mayores gastos por el suministro de bienes y servicios.

Los flujos operacionales mantienen un nivel adecuado para el normal desenvolvimiento de las actividades propias de la Empresa.

En relación al flujo originado por actividades de inversión en el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2011 no presenta movimiento, no así al 31 de marzo de 2010 el cual fue negativo y ascendió a M\$ 183.640, principalmente por la compra de activos fijos, específicamente a obras de infraestructura.

En el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2011, el efectivo y equivalentes al efectivo del período fue positivo igual a MM\$ 2.067.003 y el generado en igual periodo 2010 fue positivo igual a M\$ 1.654.776. El mayor valor se ve reflejado en el flujo originado por actividades de operación, principalmente por el cobro de prestación de servicios.

Análisis de las diferencias que pueden existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

En consideración a las Normas Internacionales de Información Financiera, y aplicando la exención permitida por IFRS 1, párrafo 13 b) respecto al valor razonable o revalorización como costo atribuido, la empresa revaluó determinados bienes, para lo cual, se sometió a tasaciones que fueron encargadas a peritos externos. A futuro la empresa no aplicará como valoración posterior de sus activos el modelo de revalúo, las nuevas adquisiciones de bienes serán medidos al costo, más estimación de gastos de desmantelamiento y reestructuración, menos sus depreciaciones por aplicación de vida útil lineal la que se expresa por meses y menos las pérdidas por aplicación de deterioros que procediere. Las estimaciones de vidas útiles y el posible deterioro de los bienes son revisados al menos anualmente. Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce en forma inmediata hasta su importe recuperable.

A la luz de los antecedentes analizados, consideramos que no existen diferencias entre los valores económicos y/o mercados de los principales activos fijos, y de existir, éstas no son significativas.

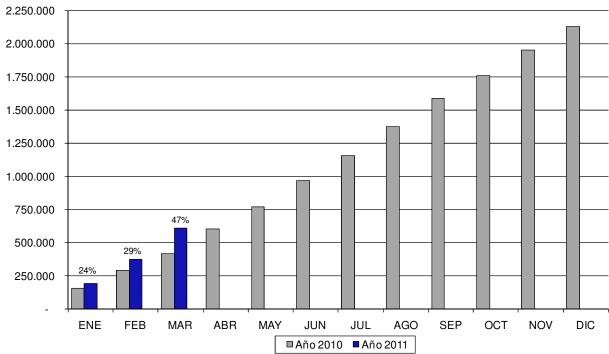
Análisis Operacional de la Empresa Portuaria Arica, periodo enero marzo 2011 y 2010.

Movimiento de Carga

Durante el mes de marzo 2011 se transfirieron 233.794 Ton. por este terminal, que en comparación con el mismo mes del año 2010, refleja una variación positiva de un 87%.

En la Figura Nº 1 Evolución de Transferencia de Carga Acumulada, se muestra la tasa de crecimiento del 47% al mes de marzo 2011 respecto al mismo mes del año 2010.

Figura N°1 Evolucion de Transferencia de Carga Acumulada 2011 v/s 2010 Toneladas

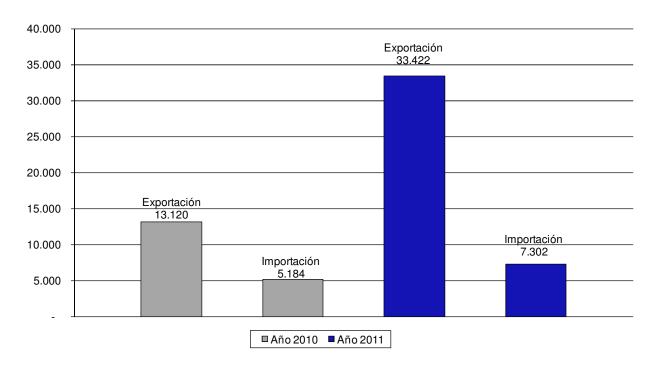


Servicios Relevantes:

Importación y Exportación Nacional

En este mes, las cargas de importación y exportación registraron una variación positiva de un 41% y un 155%, respectivamente. En la Figura Nº 2 se puede observar la variación de las importaciones y exportaciones del mes de marzo del 2011, en comparación con el mismo mes del año 2010. El aumento de las exportaciones, se debe en parte, al embarque de concentrados de cobre a granel, proveniente de la Región de Tarapacá.

Figura N°2 Importaciones y Exportaciones Marzo 2011 v/s 2010 Toneladas



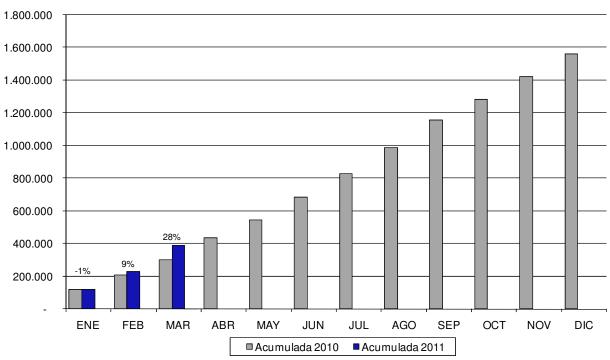
Tránsito Bolivia

La transferencia de cargas bolivianas en el mes marzo del 2011 presentaron una variación positiva de un 71%, en comparación con el mismo mes del año 2010. Del mismo modo, el movimiento de las cargas de Embarque (exportación) y Desembarque (importación), registraron una variación positiva de un 85% y 64%, respectivamente.

En este mes, las cargas bolivianas representan el 69% del total transferido, valor que está compuesto en un 26% por las cargas de exportación y en un 43%, por las de importación. En comparación con el mismo mes del año 2010, esta representación registró una disminución de 6 puntos porcentuales, dado que en dicho mes fue de un 75%, subdividiéndose en un 26% de cargas de exportación y un 49% por las de importación

La evolución del tráfico de carga boliviana acumulada a marzo del 2011, se muestra en la Figura N° 3, la que respecto al acumulado al mismo mes del año 2010, registra una tasa de crecimiento de un 28%.

Figura № 3 Evolución Tráfico de Carga Boliviana Acumulada 2011 v/s 2010 Toneladas



Otros Indicadores

Movimiento de Naves

En el mes de marzo, se atendieron 30 naves comerciales con faenas, registrando una variación positiva de un 43%, respecto del mismo mes del año 2010, en el que recalaron 21 naves comerciales.

La disponibilidad del puerto en el mes de marzo fue de un 96%, con una Tasa de Ocupación de un 42%, respecto de las naves comerciales, cifra record, dado que la más alta registrada corresponde a la del año 1998 con un 31%, cifra muy cercana al 60%, tasa estimada de ocupación óptima.

Transferencia por Tipo de Carga

En este mes de marzo, las cargas fraccionadas, contenedorizadas y gráneles, registraron una variación positiva de un 38%, 52% y 404%, respectivamente. La mayor incidencia en el volumen total movilizado por este terminal, lo mantienen las cargas en contenedores que representan el 63% del total transferido, los gráneles el 28% y la carga fraccionada el 9%.

Además, en el mes de marzo, la carga peruana transferida por el malecón de atraque al servicio del Perú (Sitio 7), registró una variación negativa de un 79%, en cambio, la transferida por el frente concesionado, aumentó en un 54%, en comparación con el mismo mes del año 2010.

CUADROS COMPARATIVOS

MARZO 2011-2010

Transferencia General

Mes	Año	2011	Añ	Año 2010 Variación Ton.		Variación %		
	Mes	Acumulado	Mes	Acumulado	Mes	Acumulado	Mes	Acumulado
Marzo	233.794	608.319	124.943	414.297	108.851	194.022	87%	47%

Indicadores Operacionales

Indicadores	2010	2011	Unidad
Disponibilidad	100	96	%
Tasa de ocupacion de sitios	17	42	%
Tiempo de espera relevante nave	0	0	Horas
Rendimiento promedio transferencia	276	196	Ton/H
Tonelaje Transferido	124.943	233.794	Ton
Total naves atendidas	21	30	Naves

Transferencia por Servicio

Tipo de Servicio	2010	2011	Variación
Importaciones	5.184	7.302	41%
Exportación	13.120	33.422	155%
Cabotaje	5.263	11.668	122%
Tránsito Bolivia	93.871	160.702	71%
Tránsito Perú TPA	2.864	4.418	54%
Tránsito Perú Sitio 7	928	199	(79%)
Otros Sitio 7	0	0	0%
Tránsito Otros Paises	0	29	100%
Transbordo	423	1.925	355%
Tara Contenedores	1.956	5.497	181%
Falso Emb/Desemb.	1.334	8.632	547%
Otros	0	0	0%
Total	124.943	233.794	87%

Transferencia por Tipo de Carga

Tipo Carga	2010	2011	Variación
Fraccionada	14.552	20.119	38%
Contenedores	97.447	148.474	52%
Granel	12.944	65.201	404%
	124.943	233.794	87%

Proyectos Estratégicos

1) Construcción Zona Extensión Actividad Portuaria (ZEAP)

Ubicada a 12 km de Arica, su habilitación esta programa para el 2013, y permitirá al Puerto de Arica hacer crecer su oferta en infraestructura y servicios para absorber la creciente demanda de nuestros principales y futuros clientes. Actualmente se encuentra en etapa de licitación, el estudio de factibilidad y modelo de negocio, con una inversión aproximada de M\$ 120.000 (ciento veinte millones de pesos)

2) Desarrollo e Implementación Sistema de Información Cadena Logística Comunidad Portuaria Arica.

La inversión en un Sistema de Comunidad Portuaria (Port Community Systems, PCS) permitirá abordar los nudos críticos identificados en materia de innovación tecnológica en la cadena logística de transporte del Puerto de Arica, en el marco del cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos a través del desarrollo de un sistema de información, que permita el seguimiento a la carga por los clientes y usuarios de transporte, y que en definitiva esto redunde en la simplificación de los procesos y ahorros de costos en transporte en general. El proyecto se encuentra en etapa de licitación, con una inversión aproximada de M\$ 70.000 (setenta millones de pesos).

3) Mejoramiento Acceso Puerto Arica.

El proyecto consiste en optimizar, mejorar y ampliar tanto el acceso vehicular como peatonal del Puerto de Arica, reordenando los flujos y sistemas de acceso de tal forma de normalizarlos y estandarizarlos de acuerdo a las exigencias actuales, considerando a la vez los requerimientos y necesidades de las personas y del aporte que la solución pueda hacer a la comunidad desde el punto de vista urbanístico. El proyecto está siendo presentado a Mideplan para etapa de Diseño, con una inversión estimada de M\$ 150.000 (ciento cincuenta millones de pesos).

4) Construcción sellado Sector Norte y Cabezal Sitio 6

El proyecto se encuentra en su 1era. Etapa consistente en el sellado del cabezal del sitio 6 con una inversión total de M\$ 258.400 (doscientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos mil pesos).

5) Mejoramiento Terminal Pesquero

El objetivo del proyecto es mejorar las Áreas del Terminal Pesquero Artesanal, ubicado al interior del Puerto de Arica, realizando una intervención de las áreas existentes las cuales no se encuentran pavimentadas, e incorporar parte de este sector a los atractivos turísticos de la región permitiendo que la comunidad en general pueda acceder a un lugar que sea de interés y se transforme en un punto de encuentro de la ciudad con su borde costero central. El proyecto se encuentra en su etapa de postulación a prefactibilidad, con una inversión estimada de M\$ 160.000 (ciento sesenta millones de pesos).

6) Traslado Oficinas ASPB

EPA ha estimado pertinente mejorar las condiciones que presentan las Oficinas de ASPB, dado que dichas dependencias actualmente se encuentran al interior de los recintos portuarios emplazadas en un área operacional lo cual ha provocado graves inconvenientes asociados principalmente a la seguridad tanto de los trabajadores que laboran en las oficinas como para los usuarios del sistema portuario que requieren efectuar trámites en dicho organismo. El proyecto se encuentra en su etapa de postulación a prefactibilidad, con una inversión estimada de M\$ 128.000 (ciento veintiocho millones de pesos).

7) Diagnóstico Potencial Desarrollo Inmobiliario Puerto Arica

El estudio entregará las condiciones de mercado de la ciudad de Arica y del Puerto para el desarrollo de un proyecto inmobiliario multipropósito en terrenos de EPA. Además, deberá generar un plan de negocios que permita a EPA materializar este proyecto, considerando las variables relevantes de este tipo de inversiones. El proyecto se encuentra en etapa de postulación al proceso de inversión 2012 con una inversión estimada de M\$ 35.000 (treinta y cinco millones de pesos)

8) Ampliación Oficinas EPA

El proceso constante de adecuación espacial, producto de los procesos de crecimiento en los últimos años, ha generado una situación de desorden y disfuncionalidad entre el espacio disponible y las funciones que se desarrollan en el edificio, por lo que se hace necesario efectuar un estudio de prefactibilidad que entregue como resultado la elección de la alternativa óptima de modo de planificar la materialización del edificio EPA. El proyecto se encuentra en etapa de postulación al proceso de inversión 2012 con una inversión estimada de M\$ 40.000 (cuarenta millones de pesos)

9) Diagnostico Habilitación Planta Tratamiento Aguas Servidas Puerto Arica.

Actualmente las descargas de residuos domiciliarios que se producen al interior del recinto portuario, se efectúan directamente al sistema de alcantarillado sin tratamiento alguno, desconociéndose la caracterización de estos. Por otro lado se requiere analizar la posibilidad de reutilizar dichos residuos para el regadío de áreas verdes. El proyecto se encuentra en etapa de postulación al proceso de inversión 2012 con una inversión estimada de M\$ 35.000 (treinta y cinco millones de pesos)

10) Implementación Sistema Seguridad Sector Norte

La Empresa Portuaria Arica cumpliendo unos de sus roles estratégicos más significativos, que dice relación con la seguridad integral en los recintos portuarios, se ha propuesto implementar un sistema de seguridad para el sector norte del terminal, el cual será utilizado como respaldo a la labor en terreno que realizan los vigilantes marítimos de la empresa. El proyecto se encuentra en etapa de postulación al proceso de inversión 2012 con una inversión estimada de M\$ 80.000 (ochenta millones de pesos).

11) Mejoramiento Sistema Informático.

El proyecto consiste en la incorporación de nuevos equipos para la habilitación de video conferencia y control de acceso vehicular en el Sector Norte del Puerto de Arica, como también la incorporación de nuevos software con el objeto de mejorar su conectividad y compatibilidad de sistemas de información. El proyecto se encuentra en etapa de postulación al proceso de inversión 2012 con una inversión estimada de M\$ 70.000 (setenta millones de pesos).