ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y saldo de apertura al 01 de enero de 2011.

Ernst & Young Chile
Presidente Riesco 5435, piso 4
Las Condes
Santiago
Tel: 56 2 676 1000
Fax: 56 2 676 1010
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Zona Franca de Iquique S.A. ("la Compañía"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

ERNST & YOUNG

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos, Cambios a nuestra opinión previamente emitida

En nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2012, emitimos una opinión con salvedad sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 de Zona Franca de Iquique S.A., referida al registro en el pasivo corriente de una obligación por concepto de dividendo mínimo no declarado en exceso del monto de la obligación mínimo legal por los ejercicios 2011 y 2010. Como se indica en la Nota 3.20, la Compañía corrigió el registro de esa partida y re-formuló sus estados financieros del año 2011. En consecuencia, nuestra actual opinión sobre los estados financieros re-formulados del año 2011, como aquí se presentan, es distinta de la emitida en nuestro informe anterior.

Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010

Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 18 de marzo de 2011, los que dieron origen a los saldos de apertura al 1° de enero de 2011. Los estados financieros de apertura presentados son requeridos para efectos comparativos e incluyen un ajuste de re-formulación, que corrige el error y que es necesario para presentarlos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, según lo señalado en y Norma Internacional de Contabilidad N°1 "*Presentación de Estados Financieros*" y Nota 3.20.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año 2012, también auditamos el ajuste descrito en el párrafo anterior que fue aplicado para re-formular los saldos de apertura al 1° de enero de 2011. En nuestra opinión, tal ajuste es apropiado y ha sido aplicado correctamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier procedimiento sobre los saldos de apertura al 1° de enero de 2011 de la Compañía fuera del ajuste y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni cualquier otro tipo de seguridad sobre los saldos de apertura al 1° de enero de 2011, tomados como un todo.

Victor Zamora Q.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 28 de febrero de 2013

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Miles de pesos

ACTIVOS	NOTA	31/12/2012	31/12/2011 Reformulado	01/01/2011 Reformulado
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	**4**	4.109.902	6.966.182	5.607.944
Otros activos financieros corrientes	**5**	845.538	291.384	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	**6**	2.624.777	3.208.931	3.038.093
Otros activos no financieros, corrientes	**7**	931.955	801.338	804.804
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**8.512.172**	**11.267.835**	**9.450.841**
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos financieros, no corrientes	**8**	26.330	46.034	43.656
Otros activos no financieros, no corrientes	**9**	3.647.439	3.975.682	3.473.481
Activos intangibles distintos de la plusvalía	**10**	139.835	204.032	271.249
Propiedades, plantas y equipos	**11**	11.078.536	10.825.252	10.363.376
Propiedades de inversión	**12**	52.627.214	50.487.304	49.271.837
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**67.519.354**	**65.538.304**	**63.423.599**
TOTAL ACTIVOS		**76.031.526**	**76.806.139**	**72.874.440**

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Miles de pesos

PASIVOS	NOTA	31/12/2012	31/12/2011 Reformulado	01/01/2011 Reformulado
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	**13**	6.635.272	5.759.405	5.795.161
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	**14**	215.142	340.247	137.000
Otros pasivos no financieros, corrientes	**15**	5.810.091	5.561.711	5.224.523
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**12.660.505**	**11.661.363**	**11.156.684**
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otras cuentas por pagar	**16**	2.441.604	2.079.039	1.708.797
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	**14**	660.980	555.421	741.516
Otros pasivos no financieros, no corrientes	**17**	26.655.849	28.583.133	25.017.631
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**29.758.433**	**31.217.593**	**27.467.944**
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	**18**	9.901.735	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	**18**	233.102	233.102	233.102
Resultados retenidos	**18**	23.477.751	23.792.346	24.114.975
TOTAL PATRIMONIO NETO		**33.612.588**	**33.927.183**	**34.249.812**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		**76.031.526**	**76.806.139**	**72.874.440**

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Miles de pesos

	NOTA	ACUMULADO 01/01/2012 31/12/2012	ACUMULADO 01/01/2011 31/12/2011
Ingresos de actividades ordinarias	**21**	24.330.537	22.357.253
Costo de ventas	**22**	(9.684.964)	(8.615.933)
Ganancia Bruta		**14.645.573**	**13.741.320**
Gastos de administración	**23**	(6.334.374)	(5.165.714)
Otros gastos	**24**	(91.508)	(42.837)
Ingresos financieros	**25**	673.906	692.374
Gastos financieros	**26**	(4.387)	(7.775)
Otras ganancias	**27**	87.831	307.164
Diferencia de cambio	**35**	963	(1.398)
Resultados por unidad de reajuste	**28**	(145.516)	(241.224)
Resultado del ejercicio		**8.832.488**	**9.281.910**
Ganancia atribuible a			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	**20**	8.832.488	9.281.910
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado de ganancia atribuible		**8.832.488**	**9.281.910**
Ganancias por acción			
Acciones comunes			
Ganancias básicas por acción		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinudas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas			
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas	**20**	40,04	42,08
Acciones comunes diluídas			
Ganancias diluídas por acción		-	-
Ganancias diluídas por acción de operaciones discontínudas		-	-
Ganancias diluídas por acción de operaciones contínuas	**20**	40,04	42,08

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Miles de pesos

	ACUMULADO	
	01/01/2012 31/12/2012	01/01/2011 31/11/2011
Estado del resultado integral	**8.832.488**	**9.281.910**
Ganancia	8.832.488	9.281.910
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto	**-**	**-**
Activos financieros disponibles para venta	**-**	**-**
Coberturas de flujo de efectivo	**-**	**-**
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	**-**	**-**
Resultado integral atribuible a	**8.832.488**	**9.281.910**
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.832.488	9.281.910
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	**8.832.488**	**9.281.910**

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Miles de pesos

	NOTA	31/12/2012	31/12/2011
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros procedentes de prestación de servicios		24.482.707	27.994.960
Pagos a proveedores		(9.310.504)	(11.357.447)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(4.199.807)	(3.162.655)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**10.972.396**	**13.474.858**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	**11 y 12**	(4.838.129)	(3.344.235)
Intereses recibidos		-	-
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(4.838.129)**	**(3.344.235)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados	**18**	(9.262.875)	(9.262.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo		272.328	490.184
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		**(8.990.547)**	**(8.772.385)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalente al Efectivo		**(2.856.280)**	**1.358.238**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	**4**	6.966.182	5.607.944
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	**4**	**4.109.902**	**6.966.182**

Las notas 1 a la 39, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

EJERCICIO ENERO DICIEMBRE 2012

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Reformulado (01/01/2012)	9.901.735	233.102	233.102	23.792.346	33.927.183	**33.927.183**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	**-**
Resultado Integral	-	-	-	-	-	**-**
Ganancia (pérdida) **NOTA 19**	-	-	-	8.832.488	8.832.488	**8.832.488**
Otro resultado integral	-	-	-		-	**-**
Resultado integral	-	-	-		-	**-**
Dividendo mínimo (30%) **NOTA 15**	-	-	-	(2.649.746)	(2.649.746)	**(2.649.746)**
Distribución de dividendos ejercicio anterior	-	-	-	(6.497.337)	(6.497.337)	**(6.497.337)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	**-**	**-**	**-**		**-**	**-**
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	(314.595)	(314.595)	**(314.595)**
Saldo Final Ejercicio al 31/12/2012	**9.901.735**	**233.102**	**233.102**	**23.477.751**	**33.612.588**	**33.612.588**

EJERCICIO ENERO DICIEMBRE 2011

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Reformulado (01/01/2011)	9.901.735	233.102	233.102	24.114.974	34.249.811	**34.249.811**
Cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado Integral	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ganancia (pérdida) **NOTA 19**	**-**	**-**	**-**	9.281.910	9.281.910	**9.281.910**
Otro resultado integral	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado integral	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dividendo mínimo (30%) **NOTA 15**	**-**	**-**	**-**	(2.784.573)	(2.784.573)	**(2.784.573)**
Distribución de dividendos ejercicio anterior	**-**	**-**	**-**	(5.716.547)	(5.716.547)	**(5.716.547)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	**-**	**-**	**-**	(1.103.418)	(1.103.418)	**(1.103.418)**
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**-**	780.790	780.790	**780.790**
Saldo Final Ejercicio al 31/12/2011	**9.901.735**	**233.102**	**233.102**	**23.792.346**	**33.927.183**	**33.927.183**

Índice

	Página
1.- Entidad que reporta	13
2.- Bases de presentación	14
a) Estados Financieros Intermedios	14
b) Bases de medición	14
c) Uso de estimaciones y juicios	14
d) Moneda funcional y de presentación	15
e) Clasificación de saldos	15
f) Estado de flujo efectivo	15
3.- Políticas contables significativas	16
3.1.- Moneda extranjera y unidades reajustables	16
3.2.- Efectivo y equivalentes al efectivo	17
3.3.- Instrumentos financieros	18
3.4.- Propiedades, planta y equipos	19
3.5.- Activos Intangibles	21
3.6.- Propiedades de inversión	21
3.7.- Pagos anticipados	22
3.8.- Garantías recibidas	22
3.9.- Ingresos diferidos	23
3.10.- Activos financieros	23
3.11.- Deterioro	24
3.12.- Determinación Valores Razonables	25
3.13.- Impuestos	25
3.14.- Beneficios a los empleados	25
3.15.- Reconocimiento de ingresos y costos	26
3.16.- Nuevos pronunciamientos contables	27
3.17.- Información financiera por segmentos	29
3.18.- Ganancia por acción	29
3.19.- Dividendos	30
3.20.- Reformulación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado en esa fecha	30
3.21.- Activos y pasivos financieros	31

4.- Efectivo y equivalentes al efectivo	32
5.- Otros activos financieros corrientes	33
6.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	33
7.- Otros activos no financieros corrientes	35
8.- Otros activos financieros no corrientes	36
9.- Otros activos no financieros no corrientes	36
10.- Activos Intangibles	37
11.- Propiedad, planta y equipo	38
12.- Propiedades de inversión	39
13.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	42
14.- Provisiones por beneficios a los empleados	42
15.- Otros pasivos no financieros corrientes	43
16.- Otras cuentas por pagar	43
17.- Otros pasivos no financieros no corrientes	44
18.- Capital y reservas	44
19.- Información por segmentos	47
20.- Ganancia básica por acción	50
21.- Ingresos ordinarios	50
22.- Costo de ventas	51
23.- Gastos de administración y ventas	52
24.- Otros gastos	53
25.- Ingresos financieros	53
26.- Gastos financieros	53
27.- Otras ganancias	54
28.- Resultados por unidad de reajuste	54
29.- Depreciación y amortización	55
30.- Gastos del personal	55
31.- Riesgo financiero	56
32.- Partes relacionadas	58
33.- Instrumentos financieros	60
34.- Arrendamiento operativo	60
35.- Diferencia de cambio	61
36.- Contingencias y restricciones	61
37.- Medio ambiente	61
38.- Investigación y desarrollo	62
39.- Hechos posteriores	62

Notas a los Estados Financieros

1.- ENTIDAD QUE REPORTA

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.) es una Sociedad anónima abierta, con domicilio y domicilio social en Edificio Convenciones S/N Recinto Amurallado, ciudad de Iquique, Chile, inscrita en el Registro de Valores el día 16 de Octubre de 1990, bajo el N° 0378 y por ello está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros. Con fecha 27 de noviembre de 1990 quedó inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 24 de Julio de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y con fecha 24 de octubre de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Corredores – Bolsa de Valores de Valparaíso.

Zona Franca de Iquique es un centro de negocios con más de 200 hectáreas, en las que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial, fundamentalmente al por mayor así como también al por menor. El objeto social de ZOFRI S.A. es la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, producto de la promulgación del D.L. N° 1055 y por un periodo de concesión de 40 años, que incluye el uso de locales para la venta al detalle, el uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, prestación de servicios para el almacenamiento de mercaderías, prestación de servicio computacionales y realizar las demás prestaciones relacionadas con dicha actividad, en la forma y condiciones establecidas en la Ley 18.846 del 8 de Noviembre de 1989 y las demás normas que le sean aplicables.

La dictación de la Ley 18.846, publicada en el Diario Oficial el 8 de Noviembre de 1989, puso fin a la denominada Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, al autorizar la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique por cuarenta años a partir de esa fecha.

Así la nueva norma legal ordenó al Fisco y a la CORFO constituir una Sociedad anónima denominada ¨Zona Franca de Iquique S.A.¨ (ZOFRI S.A.), regida por las normas de las sociedades anónimas abiertas, quedando sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, a partir del 26 de febrero del año siguiente, cuando se constituyó legalmente la sociedad anónima que actualmente se ocupa de administrar este sistema franco.

Dicha normativa considera el pago por parte de ZOFRI S.A. de un precio por la concesión que administra, equivalente al 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, monto que va en beneficio de todos los municipios de la región de Tarapacá y la región de Arica Parinacota y que se les entrega directamente cada año en la forma establecida por la Ley.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN

a) Estados Financieros

Los estados financieros de ZOFRI S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y el saldo de apertura al 1 de enero de 2011 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el *International Accounting Standards Board* ("IASB"), y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales, los cuales han sido aprobados por el Directorio en sesión N°628 celebrada con fecha 28 de febrero de 2013. Las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la sociedad.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de ZOFRI S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 y el saldo de apertura al 1 de enero de 2011, y los resultados de las operaciones, cambios en patrimonio total y los flujos de efectivo se presentan comparativamente al 31 de diciembre de cada año 2012 y 2011.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que han aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad.

b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico con excepción de lo siguiente:

- Los beneficios a los empleados se encuentran registrados a valor actuarial.
- Las garantías se encuentran registradas a su valor descontado.
- Los documentos por cobrar a más de 90 días se encuentran registrados a su valor descontado.
- Propiedades de inversión a valor razonable y costo atribuido.

c) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consideró las respectivas estimaciones que pudieran afectar la aplicación de las políticas contables y sus efectos en activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el ejercicio en que la estimación es revisada y en cualquier ejercicio futuro afectado.

La información sobre estimaciones en la operación de las políticas contables que tiene el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

- Nota 3.4.3.-, por vida útil de propiedad, planta y equipos.
- Nota 3.6.-, por vida útil de propiedad de inversión.
- Nota 14.-, por las variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio.
- Nota 3.8.-, Tasa de descuento garantías
- Nota 36.-, por contingencias y restricciones.

No se presenta información específica en los estados financieros que contenga incertidumbres o supuestos que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero.

d) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Compañía. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M$).

e) Clasificación de saldos

Los estados financieros, fueron clasificados según sus saldos de activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Corrientes aquellos saldos de partidas cuyo vencimiento no van más allá de un año del cierre de los presentes estados financieros y no corrientes los saldos de partidas por deudoras y acreedoras que vencen en período mayor a un año.

f) Estado de flujo de efectivo

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuentes de ingresos y egresos ordinarios de la sociedad, como también las actividades que no puedan calificar dentro de actividades de inversión o financiamiento.

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

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

La sociedad considera efectivo y efectivo equivalente al efectivo los saldos mantenidos en caja y cuentas bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que serán liquidadas a menos de 90 días.

3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las siguientes:

3.1.- Transacciones en Moneda Extranjera

(a) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

(c) Bases de Conversión

Los activos y pasivos en moneda distinta a la moneda funcional y aquellos denominados en unidades de fomento, utilizadas por Zona Franca de Iquique S.A. en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 y 1 de enero de 2011 son los siguientes:

FECHA	US$	U.F.
01/01/2011	468,01	21.455,55
31/12/2011	519,20	22.294,03
31/12/2012	479,96	22.840,75

La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos que está indexada a la inflación. La tasa de UF se establece a diario y con antelación, sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior.

3.2.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Este ítem está compuesto por el efectivo en caja, cuentas corrientes en bancos, además de depósitos a plazo en entidades bancarias, fondos mutuos tipo 1 de bajo riesgo de acuerdo a las restricciones presupuestarias legales y sus respectivos intereses devengados, los cuales se mantienen a corto plazo, con liquidez inmediata y vencimiento no superior a 90 días, los cuales tienen bajo riesgo de cambios de valor.

La participación de los servicios, instituciones y empresas del sector público en el mercado de capitales se encuentra regulada por el Oficio Ordinario N° 1.507 el cual establece que los anteriormente mencionados podrán participar en el mercado de capitales, previa autorización del Ministerio de Hacienda.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en “Otros pasivos financieros corrientes”. Efectivo restringido está incluido en el estado de posición financiera en “Efectivo y equivalentes al efectivo” excepto cuando la naturaleza de la restricción es tal que deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo. En este caso el efectivo restringido con restricciones menores a 12 meses será reconocido en “Otros activos financieros corrientes” y sobre 12 meses serán registrados en “Otros activos financieros no corrientes”. La clasificación de efectivo y equivalente de efectivo no difiere de lo considerado en el estado de flujo de efectivo.

3.3.- Instrumentos Financieros

3.3.1.- Activos financieros no derivados

Inicialmente, la Sociedad reconoce los créditos, las partidas por cobrar y los depósitos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, si es que hay, al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen inicialmente a la fecha en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se trasfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Sociedad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

3.3.2- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de los deudores por venta, documentos por cobrar y deudores varios.

Los estados financieros incluyen como política provisión de incobrables por aquellas partidas de documentos por cobrar y cuentas por cobrar que se encuentran en cobranza judicial y cuya recuperabilidad se estima mínima.

Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de cierre que se clasifican como activos no corrientes, los cuales corresponden a pagares y se registran a su valor descontado.

3.3.3.- Pasivos financieros no derivados

Inicialmente la Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos y los pasivos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuente con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 son contabilizados en pesos chilenos.

3.3.4.- Capital social

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

3.4.- Propiedad, planta y equipos

3.4.1.- Reconocimiento y medición

Los bienes de propiedad, planta y equipos son medidos al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, más cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas siempre que esta tenga un costo significativo con relación al costo total de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipos y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados.

3.4.2.- Capitalizaciones posteriores (Reemplazo)

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor en libros si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte que fluyan a la Sociedad y su costo puede ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de la propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

3.4.3.- Depreciación

La depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipo, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

La vida útil estimada para propiedad planta y equipo, se resumen a continuación:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (años)
Edificios y construcciones	20 a 60
Maquinaria y equipos	5 a 30
Instalaciones e infraestructura	10
Muebles y útiles	3 a 10
Equipos computacionales	3 a 5
Herramientas y maquinarias	3 a 10
Vehículos	7

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

3.5.- Activos intangibles

Los activos intangibles consideran aquellos activos identificables, medibles monetariamente y/o sin apariencia física, como es el caso de las marcas comerciales. Estos activos son registrados a su costo histórico menos la amortización acumulada y menos las pérdidas por deterioro de su valor.

Se consideran dentro de los intangibles con vida útil definida los registros de marcas comerciales y *software* computacionales los que son amortizados a lo largo de sus vidas útiles. Al final de cada año se analiza la existencia de indicadores de deterioro.

La vida útil para los intangibles, se resumen a continuación

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (años)
Software computacionales	1 a 5
Registro de marcas comerciales	1 a 10

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

Los otros desembolsos se reconocen inmediatamente en resultados integrales.

Los métodos de amortización, vidas útiles y valores residuales, son revisados en cada ejercicio financiero y se ajusta de ser necesario.

3.6.- Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas

Las propiedades de inversión de la Sociedad las constituyen terrenos, edificios, construcciones, instalaciones e infraestructuras que se encuentran actualmente en arrendamiento. Las propiedades de inversión se valorizan al modelo del costo menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro. Las propiedades de inversión son depreciadas en forma lineal (sin perjuicio de lo señalado en Nota N°12).

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro (Nota 3.11).

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

depreciación de propiedades de inversión para propósitos administrativos, se registran en el gasto de administración.

La vida útil estimada para propiedades de inversión, se presenta a continuación:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (años)
Edificios y construcciones	20 a 60
Instalaciones e infraestructura	10

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

3.7.- Pagos anticipados

Como pagos anticipados se registran todos aquellos que la Compañía ha realizado en forma anticipada y por la cual existen contratos vigentes de compromiso. Este ítem está fundamentalmente constituido por el pago anticipado del 15% de costo de concesión, asociado a los ingresos por concepto de derechos de asignación contabilizados como ingresos diferidos, al valor histórico.

3.8.- Garantías recibidas

En este rubro se presenta el valor descontado del total de las garantías existentes a la fecha de reporte. La porción correspondiente a corto plazo (menor a 1 año) fue clasificada en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar. La porción correspondiente al largo plazo (superior a 1 año) fue clasificada en Otras cuentas por pagar.

Las garantías recibidas, corresponden a valores a favor de ZOFRI S.A. y garantizan el cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas entre los usuarios de zona franca y la Sociedad. Los plazos y las condiciones están contenidos en los contratos individuales con los Usuarios de Zona Franca, que fluctúan entre los 1 y 18 años.

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

3.9.- Ingresos diferidos

Corresponde a ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales, los cuales se perciben generalmente al perfeccionarse el contrato con el usuario. Los plazos de estos contratos fluctúan entre 1 y 18 años, por lo tanto los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo, por ésta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos. No obstante los importes por derechos de asignación se encuentran efectivamente percibidos.

3.10.- Activos Financieros

Clasificación y Presentación

Zofri S.A. clasifica sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial, esta clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración ha clasificado sus activos financieros en la siguiente categoría:

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la Administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha de cierre.

Los activos disponibles para la venta se encuentran administrados en moneda pesos, dólar y unidad de fomento.

- **Deterioro**

Un activo financiero que no está registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados puede incluir mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Sociedad en términos que la Sociedad no consideraría en otras circunstancias, indicios que un deudor o emisor se declarara en banca rota y/o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Sociedad considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar, tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar significativas que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluadas por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado. Las partidas por cobrar que no son individualmente significativas son evaluadas por deterioro colectivo agrupando las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Sociedad usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, las oportunidades de recuperaciones y los montos de las pérdidas incurridas, ajustados por los juicios de la administración relacionados si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probables que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

3.11.- Deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización y depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Si existiera algún indicio de deterioro del valor del activo, el importe recuperable se estimará para el activo individualmente considerado. Si no fuera posible estimar el importe recuperable del activo individual o el activo tiene una vida útil indefinida, la entidad determinará el nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (las unidades generadoras de efectivo) y se estima el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo al que pertenece el activo. Las unidades generadoras de efectivo son equivalentes a los segmentos operativos.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. La estimación del valor en uso se basa en las proyecciones de flujos de efectivo y descontado a su valor presente usando una tasa que refleja las evaluaciones actuales del mercado y los riesgos asociados con el activo o unidad generadora de efectivo. La mejor determinación del valor justo menos costos de venta incluye los precios de transacciones realizadas. Si las transacciones no pueden ser identificadas en el mercado, se usará un modelo de valuación.

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

3.12.- Determinación valores razonables

Las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

3.13.- Impuestos

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 18.846 y el Decreto con Fuerza de Ley N° 341 de 1977 del Ministerio de Hacienda, la Sociedad está exenta de impuesto de primera categoría e Impuesto al Valor Agregado (IVA). Por esta misma razón, la Sociedad no determina impuesto a la renta e impuestos diferidos.

Las variaciones de tasas impositivas referidas a los Impuestos a la Renta e Impuesto al valor agregado, no afectan a la Sociedad, de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior.

3.14.- Beneficios a los empleados

3.14.1 Beneficios a los Empleados – Corto Plazo

La sociedad registra los beneficios de corto plazo a empleados, tales como sueldo, vacaciones, bonos y otros, sobre base devengada y contempla aquellos beneficios emanados como obligación de los convenios colectivos de trabajo como práctica habitual de la Compañía.

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

Las obligaciones por vacaciones al personal se presentan en cuentas por pagar

3.14.2 Indemnizaciones por Años de Servicios

La obligación de indemnizaciones por años de servicio pactada con el personal en virtud de los convenios colectivos (los cuales establecen una cantidad de 2 cupos anuales para el sindicato administrativo y 2 cupos para el sindicato de vigilantes), es provisionada al valor actual de la obligación total sobre la base del método de costo proyectado del beneficio, considerando para estos efectos una tasa de descuento basada en el rendimiento de los bonos soberanos en Unidad de Fomento del Banco Central de Chile y el promedio de inflación proyectada a largo plazo.

Los supuestos actuariales considerados en el cálculo incluyen la probabilidad de tales pagos de beneficios basada en la mortalidad (en el caso de empleados retirados) y en rotación de empleados, futuros costos y niveles de beneficios y tasa de descuento. La tasa de descuento es basada en referencia al rendimiento de los bonos soberanos en Unidad de Fomento del Banco Central de Chile y el promedio de inflación proyectada a largo plazo (Nota 14).

3.15.- Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por los servicios, en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. La Sociedad clasifica bajo ingresos ordinarios, los ingresos relacionados con las actividades del giro: por uso de locales comerciales para la venta al detalle, deducidos de gastos comunes y gastos de promoción; uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, servicios por almacenamiento de mercaderías y prestación de servicios computacionales. Los ingresos ordinarios se reconocen sobre la base de devengo del período de arrendamiento y los servicios concretados, respectivamente.

Adicionalmente son clasificados como ingresos los derechos de asignación devengados linealmente considerando para ellos los plazos de los contratos, cuyos plazos de expiración fluctúan entre 1 a 18 años.

Existen ingresos por concepto financiero, los cuales están compuestos por intereses en fondos invertidos.

Los servicios que la Sociedad presta, son reconocidos considerando el grado de avance de las prestaciones.

Como parte del costo, la Sociedad considera el pago del precio por la concesión que administra, equivalente al 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, monto que va en beneficio de todos los municipios de la región de Tarapacá y de la región de

Arica-Parinacota, y que se les entrega directamente a dichos municipios cada año en la forma proporcional establecida por la Ley.

3.16.- Nuevos pronunciamientos contables

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con *IFRS*, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas aplicadas por la compañía informante.

Además *IAS* 8.30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de tener pendiente la aplicación de una normativa. También requiere evaluar el posible impacto que la aplicación tendrá sobre los estados financieros en el período de aplicación inicial.

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

Normas Nuevas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2015
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
IFRS 12	Revelación de participación en otras entidades	1 de enero de 2013
IFRS 13	Medición de valor justo	1 de enero de 2013
IFRS 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013

La sociedad no ha optado por la aplicación anticipada de ninguno de estos cambios normativos. Se estima que no tendrían un impacto significativo en los estados financieros individuales en el período de su aplicación obligatoria inicial.

Las mejoras y modificaciones a las *IFRS*, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el ejercicio se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la sociedad no ha aplicado en forma anticipada:

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 7	Instrumentos Financieros : Información a revelar	1 de Enero 2013
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero 2013
		1 de Enero 2014
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero 2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero 2013
		1 de Enero 2014
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2013
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de Enero 2013
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de Enero 2013
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero 2013
		1 de Enero 2014
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero 2013
		1 de Enero 2014
IAS 34	Información financiera intermedia	1 de Enero 2013

IAS 19 "Beneficios a los empleados"

La normativa de *IAS*19 revisada incluye una serie de modificaciones y cambios para los cuales los más importantes se mencionan a continuación:

- El reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan, se realizan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.
- Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos.
- El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

La sociedad evaluó el impacto que podría generar la mencionada modificación, concluyendo que esta normativa va a representar un aumento de las revelaciones, pero no afecta significativamente las cifras del estado financiero, teniendo en cuenta que la Sociedad no difiere el reconocimiento de ganancias y pérdidas actuariales.

3.17.- Información financiera por segmentos

Definición de Segmentos.

La Compañía define y gestiona sus actividades en función a ciertos segmentos de negocios que reúnen cualidades particulares e individuales desde el punto de vista económico, regulatorio, comercial u operativo.

Un segmento es un componente:

- Que está involucrado en actividades de negocios desde el cual genera ingresos e incurre en costos;

- Cuyos resultados operativos son regularmente monitoreados por la Administración, con el fin de tomar decisiones, asignar recursos y evaluar el desempeño, y

- Sobre el cual cierta información financiera está disponible.

La Administración monitorea separadamente los resultados operativos de sus segmentos de negocios para la toma de decisiones relacionadas con alocación de recursos y evaluación de desempeño.

Los resultados y saldos de activos en segmentos se miden de acuerdo a las mismas políticas contables aplicadas a los estados financieros. Los segmentos de la compañía son los siguientes:

- Centro Comercial
- Gestión Inmobiliaria
- Logística
- Parque Chacalluta

3.18.- Ganancia por acción

La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas (GPA) de sus acciones ordinarias. Las GPA básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad, por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

3.19.- Dividendos (Modificada)

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

A partir del ejercicio 2012, la política de la Compañía es provisionar al cierre de cada ejercicio anual sólo el 30% del resultado del mismo de acuerdo a la Ley N°18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, salvo que la Junta de Accionistas disponga, por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto, lo contrario. (Ver nota 3.20)

3.20.- Reformulación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado en esa fecha

La Sociedad ha procedido a reformular sus estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio terminado en esa fecha, sólo para efectos comparativos a fin de reflejar un dividendo mínimo ascendiente al 30% de las utilidades liquidas correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010, según lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros. Lo anterior debido a que la Sociedad registró en los mencionados ejercicios una provisión por dividendo mínimo ascendente al 100% de las utilidades del ejercicio, según la interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera, por parte de la administración.

De acuerdo a lo anterior, la sociedad realizó una consulta formal a la Superintendencia de Valores y Seguros, la cual instruyó a través del Oficio Ordinario N°1369, que la provisión de dividendos por pagar al cierre de cada ejercicio, corresponde solamente al 30% de los resultados de los ejercicios, aún cuando la política de la sociedad sea destinar el 100% de las utilidades líquidas de los respectivos ejercicios al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento de la Compañía así lo permitan.

En el siguiente cuadro se reflejan los impactos de dicha reformulación:

Conceptos	**31/12/ 2011 M$**	**01/01/2011 M$**
Otros pasivos no financieros , corrientes – originalmente presentado	12.059.048	10.941.070
Reclasificación	(6.497.337)	(5.716.547)
Otros pasivos no financieros, corrientes Reformulado (Nota 15)	**5.561.711**	**5.224.523**
Patrimonio Neto - anteriormente reportado	27.429.846	28.533.265
Reclasificación	6.497.337	5.716.547
Patrimonio Neto Reformulado (Nota 18)	**33.927.183**	**34.249.812**

3.21- Categorías de activos y pasivos financieros

El siguiente cuadro muestra los valores a que se encuentran contablemente registrados por las diferentes categorías de activos y pasivos financieros que posee ZOFRI S.A., comparado con sus valores razonables:

31-Diciembre del 2012, en M$	Nota	A Valor Razonable	Préstamos y cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Moneda o Unidad de Reajuste	Total a valor contable	Total a valor Realizable
		Con cambio en resultados					
Activos							
Efectivo y efectivo equivalente	**4**	-	4.955.440	-	CLP/USD	4.955.440	4.955.440
Deudores Comerciales y otros			-				
Deudores por Venta	**5**	-	1.090.359	-	CLP /UF	1.090.359	1.090.359
Documentos por Cobrar	**5**	369.786	5.141	-	CLP/UF	374.927	374.927
Deudores Varios	**5**	-	1.188.759	-	CLP/UF	1.188.759	1.188.759
Total Activos		**369.786**	**7.239.699**	**-**		**7.609.485**	**7.609.485**
Pasivos							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar							
Garantías C/Plazo	**12**	193.179	-	-	UF	193.179	193.179
Otras Cuentas por pagar corrientes	**12**			6.200.701	CLP/UF	6.200.701	6.200.701
Otras cuentas por pagar no corrientes							
Garantías L/Plazo	**15**	2.348.651	-	92.953	UF	2.441.604	2.441.604
Total Pasivos		**2.541.830**	**-**	**6.293.654**		**8.835.484**	**8.835.484**

31-Diciembre del 2011, en M$	Nota	A Valor Razonable	Préstamos y cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Moneda o Unidad de Reajuste	Total a valor contable	Total a valor Realizable
		Con cambio en resultados					
Activos							
Efectivo y efectivo equivalente	**4**	-	7.257.566	-	CLP/USD	7.257.566	7.257.566
Deudores Comerciales y otros			-				
Deudores por Venta	**5**	-	750.911	-	CLP /UF	750.911	750.911
Documentos por Cobrar	**5**	2.107.177	28.795	-	CLP/UF	2.135.972	2.135.972
Deudores Varios	**5**		322.048	-	CLP/UF	322.048	322.048
Total Activos		**2.107.177**	**8.359.320**	**-**		**10.466.497**	**10.466.497**
Pasivos							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar							
Garantías C/Plazo	**12**	164.408	-	-	UF	164.408	164.408
Otras Cuentas por pagar corrientes	**12**	-	-	5.377.387	CLP/UF	5.377.387	5.377.387
Otras cuentas por pagar no corrientes				-			
Garantías L/Plazo	**15**	1.998.855	-	80.184	UF	2.079.039	2.079.039
Total Pasivos		**2.163.263**	**-**	**5.457.571**		**7.620.834**	**7.620.834**

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

CONCEPTOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Caja	71.862	32.695	18.530
Bancos	549.732	213.016	49.186
Depósitos a plazo	3.444.786	6.570.404	5.370.194
Fondos mutuos	43.522	150.067	170.034
Total efectivo y equivalentes al efectivo	**4.109.902**	**6.966.182**	**5.607.944**

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, la sociedad mantiene fondos mutuos tipo 1, estas partidas que componen efectivo y equivalentes al efectivo no presentan ningún tipo de restricciones para ser considerados como tal.

Los depósitos a corto plazo vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan intereses de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo.

El concepto de “Otros efectivo y equivalentes al efectivo” incluyen los fondos mutuos correspondientes a inversiones en dólares estadounidenses de bajo riesgo y que permiten disponibilidad inmediata sin restricciones, registrados a valor razonable a la fecha de cierre de los estados.

La composición del rubro por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo por moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Pesos chilenos $	3.826.065	6.855.160	5.435.847
Dólar US$	2.597	283	2.063
Unidad de fomento UF	281.240	110.739	170.034
Total efectivo y equivalentes al efectivo	**4.109.902**	**6.966.182**	**5.607.944**

5.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

CONCEPTOS	Corrientes		
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Depósitos a plazo	845.538	291.384	-
Total otros activos financieros corrientes	**845.538**	**291.384**	-

Las inversiones en depósitos a plazo fueron clasificadas en este rubro, dado que tienen un vencimiento mayor a tres meses y menor a doce meses. Sus valores se aproximan a sus valores razonables, dada la naturaleza de corto plazo para sus vencimientos.

La composición del rubro por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

Otros activos financieros corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Pesos chilenos $	404.244	291.384	-
Unidad de fomento UF	441.293	-	-
Total otros activos financieros corrientes	**845.538**	**291.384**	-

6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Items	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Deudores por venta	1.110.709	806.085	1.053.094
Estimacion Incobrables Deudores por Ventas	(20.350)	(55.174)	(110.143)
Documentos por cobrar	378.494	2.150.177	1.845.503
Estimacion Incobrables Documentos por Cobrar	(3.567)	(14.205)	(21.648)
Deudores varios	1.195.420	352.242	310.166
Estimacion Incobrables Deudores Varios	(35.929)	(30.194)	(38.879)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**2.624.777**	**3.208.931**	**3.038.093**

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

Los documentos por cobrar están constituidos por: documentos bancarios en cartera en pesos chilenos, moneda extranjera y U.F., cheques protestados y en cobro judicial, pagarés cobro judicial abogados, cuotas de pagarés morosos, pagarés por derechos de asignación, reconocimientos de deudas, menos: intereses pagarés corto plazo, intereses por renegociaciones, intereses pagarés corto plazo Arica, netos de deterioro de activos.
Los deudores varios están constituidos por: cuentas por cobrar de bienes raíces, sala cuna centro comercial y otras cuentas por cobrar. También se incluyen en este rubro: deudores clientes no operacionales, anticipo de remuneraciones, deudas y préstamos al personal, fondo a rendir, subsidios CCAF e ISAPRE, deudas ex-funcionarios, cuentas por cobrar compañías de seguros, menos intereses por préstamos al personal, netos de deterioro de activos.

Al 31 de diciembre de 2012, el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar por ventas es el siguiente:

Año	Total M$	<30 días M$	30-60 M$	61-90 M$	91-120 M$	>120 días M$
2012	2.624.777	2.576.810	12.205	2.638	635	32.489
2011	3.208.931	3.137.302	2.593	915	-	68.121

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

Movimiento de la provision deudores incobrables	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldo inicial	(99.573)	(170.670)
incrementos	(13.599)	(8.376)
castigos	47.190	59.158
recuperacion	6.136	20.315
Saldo Final	**(59.846)**	**(99.573)**

7.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Otros activos no financieros	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Pagos anticipados costo de concesión	471.914	414.433	414.048
Otros pagos anticipados	420.606	353.615	366.669
Otros activos	39.435	33.290	24.087
Total otros activos no financieros	**931.955**	**801.338**	**804.804**

1. Pagos anticipados costo de concesión corresponde al 15% que nace de los ingresos por derechos de asignación contabilizados como ingresos diferidos.
2. Otros pagos anticipados corresponden a la porción corriente a las fechas señaladas y su total está compuesto por las siguientes partidas: prima de seguros vigente, bono de término de negociación colectiva, materiales para uso y consumo, y otros.
3. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación.

El movimiento al 31 de diciembre de 2012 de los pagos anticipados costo de concesión, se presenta a continuación:

PAGOS ANTICIPADOS COSTO CONCESION	CORRIENTES M$	NO CORRIENTES M$	TOTALES M$
Saldo inicial al 01-01-2012	414.433	3.878.337	4.292.770
Gastos generados al 31-12-2012	68.435	197.322	265.757
Reconocimiento apertura	(218.094)	-	(218.094)
Reconocimiento a gastos 2009	(72.772)	-	(72.772)
Reconocimiento a gastos 2010	(54.584)	-	(54.584)
Reconocimiento a gastos 2011	(93.724)	-	(93.724)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	428.220	(428.220)	-
TOTALES	**471.914**	**3.647.439**	**4.119.353**

8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, el detalle de los otros activos financieros no corrientes es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Documentos por cobrar	26.330	46.034	43.656
Total otros activos financieros no corrientes	**26.330**	**46.034**	**43.656**

Los documentos por cobrar clasificados en este rubro corresponden a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar documentas en pagarés con vencimiento mayor a 1 año.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el análisis de antigüedad de los documentos por cobrar es el siguiente:

Año	Total M$	Vigente M$	<30 días M$	30-60 M$	61-90 M$	91-120 M$	>120 días M$
31/12/2012	26.330	26.330	-	-	-	-	-
31/12/2011	46.034	46.034	-	-	-	-	-
01/01/2011	43.656	43.656	-	-	-	-	-

9.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

Otros activos no financieros no corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Pagos anticipados	3.647.439	3.878.337	3.279.138
Otros activos	-	97.345	194.343
Total otros activos no financieros no corrientes	**3.647.439**	**3.975.682**	**3.473.481**

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no corrientes se detallan en Nota 5.

Los pagos anticipados corresponden a la porción no corriente al 31 de diciembre de 2012 se detalla en la Nota 6.

Otros activos están compuestos por garantías entregadas a terceros y bono de término negociación colectiva.

10.- ACTIVOS INTANGIBLES

A continuación se presenta el movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011

COSTO	SOFTWARE COMPUTACIONALES M$	MARCAS COMERCIALES M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	2.187.450	148.151	2.335.601
Adiciones	52.911	226	53.137
Retiros	-	(394)	(394)
Saldo al 31-12-2011	2.240.361	147.983	2.388.344
Saldo al 01-01-2012	2.240.361	147.983	2.388.344
Adiciones	73.226	4.900	78.126
Retiros	-	-	-
Saldo al 31-12-2012	2.313.587	152.883	2.466.470

AMORTIZACION	SOFTWARE COMPUTACIONALES M$	MARCAS COMERCIALES M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	1.950.393	113.959	2.064.352
Amortización del ejercicio	114.498	5.462	119.960
Saldo al 31-12-2011	2.064.891	119.421	2.184.312
Saldo al 01-01-2012	2.064.891	119.421	2.184.312
Amortización del ejercicio	134.591	7.733	142.324
Saldo al 31-12-2012	2.199.482	127.154	2.326.636

VALOR EN LIBROS	SOFTWARE COMPUTACIONALES M$	MARCAS COMERCIALES M$	TOTAL M$
Al 01-01-2011	237.057	34.192	271.249
Al 31-12-2011	175.470	28.562	204.032
Al 01-01-2012	175.470	28.562	204.032
Al 31-12-2012	114.105	25.730	139.835

No existe pérdida por deterioro de intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son los siguientes.

COSTO	OBRAS DE ARTES M$	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M$	PLANTA Y EQUIPOS M$	INSTALACIONES M$	VEHICULOS M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	6.730	909.566	382.821	10.206.058	2.526.300	11.767.426	223.686	26.022.587
Adiciones	-	956.992	-	29.127	368.312	613.796	56.676	2.024.903
Retiros	-	(792.677)	(3.818)	(15.465)	(97.858)	(3.411)	(4.880)	(918.109)
Saldo al 31-12-2011	6.730	1.073.881	379.003	10.219.720	2.796.754	12.377.811	275.482	27.129.381
Saldo al 01-01-2012	6.730	1.073.881	379.003	10.219.720	2.796.754	12.377.811	275.482	27.129.381
Adiciones	-	1.260.724	-	-	1.000.349	751.315	15.371	3.027.759
Retiros	-	(1.670.663)	(9.684)	-	(80.917)	-	-	(1.761.264)
Saldo al 31-12-2012	6.730	663.942	369.319	10.219.720	3.716.186	13.129.126	290.853	28.395.876

DEPRECIACION	OBRAS DE ARTES M$	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M$	PLANTA Y EQUIPOS M$	INSTALACIONES M$	VEHICULOS M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	-	-	-	4.273.310	1.926.443	9.288.338	171.120	15.659.211
Depreciación del ejercicio	-	-	-	215.686	231.664	291.145	23.069	761.564
Retiros	-	-	-	(15.465)	(94.902)	(1.399)	(4.880)	(116.646)
Saldo al 31-12-2011	-	-	-	4.473.531	2.063.205	9.578.084	189.309	16.304.129
Saldo al 01-01-2012	-	-	-	4.473.531	2.063.205	9.578.084	189.309	16.304.129
Depreciación del período	-	-	-	217.712	349.405	488.128	18.675	1.073.921
Retiros	-	-	-	-	(60.710)	-	-	(60.710)
Saldo al 31-12-2012	-	-	-	4.691.243	2.351.900	10.066.212	207.984	17.317.340

VALOR EN LIBROS	OBRAS DE ARTES M$	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M$	PLANTA Y EQUIPOS M$	INSTALACIONES M$	VEHICULOS M$	TOTAL M$
Al 01-01-2011	6.730	909.566	382.821	5.932.748	599.857	2.479.088	52.566	10.363.376
Al 31-12-2011	6.730	1.073.881	379.003	5.746.189	733.549	2.799.727	86.173	10.825.252
Al 01-01-2012	6.730	1.073.881	379.003	5.746.189	733.549	2.799.727	86.173	10.825.252
Al 31-12-2012	6.730	663.942	369.319	5.528.477	1.364.285	3.062.914	82.869	11.078.536

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

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro (Nota 3.11). No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

No se han producido compensaciones de terceros, ni se han afectado partidas de activo fijo por deterioro, pérdidas o desuso. No existen partidas de activo fijo que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

No existen activos fijos retirados de uso y que correspondan clasificarse como mantenidos para la venta.

12.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad ha determinado el valor justo de algunos ítems de sus Propiedades de Inversión como parte del proceso de adopción de las NIIF. Este ejercicio requirió la valorización de estos activos considerando las condiciones de mercado en la fecha de transición (1 de enero de 2009). Este valor fue adoptado por la Sociedad como costo atribuido a esa fecha.

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión usado en la transición refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se estimó es posible obtener de arrendamientos en las condiciones a esa fecha, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del valor que se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado.

Los ítems revalorizados (a la fecha de transición 1 de enero de 2009) dentro de Propiedades de Inversión, son los terrenos de categoría N° 1 del Recinto Amurallado I, fundamentalmente basado en la diferencia existente entre el valor libro y el valor razonable de los mismos. Esta revalorización generó un mayor valor de M$ 22.121.191. Este valor razonable al 01 de enero de 2009 se ha considerado como costo atribuido a dicha fecha.

El resto de las propiedades de inversión, no fueron retasadas y se encuentran valorizadas a costo atribuido a la fecha de aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, siendo los montos los siguientes:

Conceptos	01-01-2009 M$
Terrenos	7.576.851
Edificios y Construcciones	13.515.034
Instalaciones	3.653.253
Total Propiedades de Inversión	**24.745.138**

Las adiciones al 31 de diciembre de 2012 se registran a costo histórico.

No existe pérdida por deterioro de propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de estado de situación financiera, y ajustados si corresponde como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

El valor justo de las propiedades de inversión de acuerdo al método de flujos futuros de ingresos corresponde a M$ 113.779

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente:

INGRESOS PROPIEDADES DE INVERSION	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Centro Comercial	**7.624.834**	**7.172.572**
Ingresos por arriendo	7.624.834	7.172.572
Gestión Inmobiliaria	**7.632.097**	**7.161.109**
Ingresos por arriendo galpones	3.649.611	3.319.989
Ingresos por arriendo barrio industrial	3.982.486	3.841.120
Logística	**2.002.383**	**1.778.104**
Ingresos por almacenamiento	2.002.383	1.778.104
Parque Chacalluta	**419.331**	**189.942**
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	419.331	189.942
TOTALES	**17.678.645**	**16.301.727**

Asimismo, los gastos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio 2012 y 2011 son los siguientes:

AREAS DE NEGOCIOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Centro Comercial	(3.456.900)	(3.211.237)
Gestión Inmobiliaria	(4.636.987)	(3.956.996)
Logística	(1.343.831)	(1.215.195)
Parque Chacalluta	(247.246)	(232.505)
Total	**(9.684.964)**	**(8.615.933)**

La Sociedad no tiene restricciones para la enajenación de propiedades de inversión. No obstante, no está dentro de sus políticas el hacerlo.

El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

COSTO	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M$	INSTALACIONES M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	2.265.974	29.698.041	21.253.699	7.341.747	60.559.461
Adiciones	2.417.424	-	192.233	29.889	2.639.546
Retiros	(222.123)	-	-	-	(222.123)
Saldo al 31-12-2011	4.461.275	29.698.041	21.445.932	7.371.636	62.976.884
Saldo al 01-01-2012	4.461.275	29.698.041	21.445.932	7.371.636	62.976.884
Adiciones	3.445.844	-	143.080	2.182.913	5.771.837
Retiros	(2.335.408)	-	(139.924)	-	(2.475.332)
Saldo al 31-12-2012	5.571.711	29.698.041	21.449.088	9.554.549	66.273.389

DEPRECIACION	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M$	INSTALACIONES M$	TOTAL M$
Saldo al 01- 01-2011	-	-	7.656.513	3.631.111	11.287.624
Depreciación del ejercicio	-	-	668.000	533.956	1.201.956
Retiros					
Saldo al 31-12-2011	-	-	8.324.513	4.165.067	12.489.580
Saldo al 01-01-2012	-	-	8.324.513	4.165.067	12.489.580
Depreciación del ejercicio	-	-	646.944	573.783	1.220.727
Retiros	-	-	(64.132)	-	(64.132)
Saldo al 31-12-2012	-	-	8.907.325	4.738.850	13.646.175

VALOR EN LIBROS	OBRAS EN EJECUCIÓN M$	TERRENOS M$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M$	INSTALACIONES M$	TOTAL M$
Al 01-01-2011	2.265.974	29.698.041	13.597.186	3.710.636	49.271.837
Al 31-12-2011	4.461.275	29.698.041	13.121.419	3.206.569	50.487.304
Al 01-01-2012	4.461.275	29.698.041	13.121.419	3.206.569	50.487.304
Al 31-12-2012	5.571.711	29.698.041	12.541.763	4.815.699	52.627.214

13.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Cuentas comerciales y otras por pagar	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Cuentas por pagar	2.184.465	1.138.291	1.323.722
Acreedores varios	85.213	69.669	43.587
Costo concesión zona franca	3.440.538	3.973.741	3.773.178
Vacaciones del personal	215.651	217.609	229.585
Otras cuentas por pagar	221.615	195.687	288.042
Garantías recibidas	487.790	164.408	137.047
Total Cuentas comerciales y otras por pagar	**6.635.272**	**5.759.405**	**5.795.161**

14.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Beneficios a los empleados	Corriente		
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Incentivos al personal	215.142	250.000	137.000
Indemnización años de servicio	-	90.247	-
Total beneficio a los empleados	**215.142**	**340.247**	**137.000**

Beneficios a los empleados	No Corriente		
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Obligación indemnización años de servicio	660.980	555.421	741.516
Total beneficio a los empleados	**660.980**	**555.421**	**741.516**

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

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

VARIABLES	31-12-2012	31-12-2011
Tabla de mortalidad	RV-2009	RV-2009
Tasa de interés anual	2,74%	2,74%
Tasa de rotación retiro voluntario	0,50 % anual	0,50 % anual
Tasa de rotación necesidades empresa	1,50 % anual	1,50 % anual
Incremento salarial	2 % anual	2 % anual
Edad jubilación		
Hombres	65	65
Mujeres	60	60

15.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros corrientes se componen de: dividendos por pagar, ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación e ingresos anticipados Edelnor por concepto de arriendo.

La composición de otros pasivos corrientes es la siguiente:

Pasivos corrientes		Reformulados	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Dividendos	2.649.746	2.784.573	2.449.949
Ingresos diferidos	3.146.091	2.762.884	2.760.319
Ingresos anticipados Edelnor	14.254	14.254	14.255
Total	**5.810.091**	**5.561.711**	**5.224.523**

16.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Otras cuentas por pagar se presentan en el siguiente cuadro:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Garantías recibidas	2.348.651	1.998.855	1.708.797
Otras cuentas por pagar	92.953	80.184	-
Total	**2.441.604**	**2.079.039**	**1.708.797**

17.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los otros pasivos financieros no corrientes se componen de: ingresos anticipados Edelnor y los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación, ambas partidas en su porción largo plazo.

Otros pasivos no financieros no corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Ingresos anticipados Edelnor	109.549	124.579	139.117
Ingresos diferidos	26.546.300	28.458.554	24.878.514
Total	**26.655.849**	**28.583.133**	**25.017.631**

A continuación se detalla el movimiento de los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación durante el 2012.

INGRESOS DIFERIDOS	CORRIENTES M$	NO CORRIENTES M$	TOTALES M$
Saldo inicial al 01-01-2012	2.762.884	28.458.554	31.221.438
Más: Ingresos generados enero a diciembre 2012	456.232	942.547	1.398.779
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(1.453.960)	-	(1.453.960)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(485.147)	-	(485.147)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(363.893)	-	(363.893)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(624.827)	-	(624.827)
Traspaso ingresos de no corrientes a corrientes	2.854.801	(2.854.801)	-
Total	**3.146.090**	**26.546.300**	**29.692.390**

18.- CAPITAL Y RESERVAS

SERIE	N° acciones suscritas	N° acciones pagadas	N° acciones con derecho a voto	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Única	220.569.255	220.569.255	220.569.255	9.901.735	9.901.735

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

Entre el 01 de enero de 2012 y 31 de diciembre de 2012 no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

No existen acciones propias en cartera.

No existen reservas ni compromisos de emisión de acciones para cubrir contratos de opciones y venta.

18.1.- Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad.

El patrimonio incluye capital emitido, otras reservas y ganancias (pérdidas) acumuladas.

La política de administración de capital tiene por objetivo asegurar el mantenimiento de indicadores de capital sólidos de forma de soportar el negocio, apoyo a sus operaciones y maximizar el valor a los accionistas.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes a la misma, a la luz de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podría ajustar el pago de dividendos a los accionistas, el capital de retorno a los accionistas o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

18.2.- Emisión de acciones comunes

La Sociedad cuenta con una emisión única de acciones, todas con derecho a voto. El principal controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción, CORFO (persona jurídica perteneciente al Estado de Chile), la que es propietaria del 71,2767% del capital accionario.

A ello se suma la participación directa que tiene el Estado de Chile a través de la Tesorería General de la República, la que asciende a un 1,3975% del capital social, lo cual le otorga al Estado de Chile, como controlador, tanto directo como indirecto de la Sociedad, una participación total de un 72,6742% del capital social de la Compañía.

18.3.- Emisión de acciones preferenciales

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha emitido acciones preferenciales.

18.4.- Acuerdos

En vigésima segunda junta general ordinaria de accionistas, celebrada el 27 de abril de 2012, se aprobó la distribución del 100% de las utilidades del ejercicio 2011 esto es la suma de $ 9.281.909.921, que fue pagada en dos cuotas, mediante dividendos definitivos Nº 45 y Nº 46, correspondiente a las acciones de serie única, en las siguientes fechas:

- Dividendo definitivo N° 45 por un total de $ 4.640.954.961 a razón de $ 21,0408 pesos por acción, pagados el día 27 de mayo de 2012.

- Dividendo definitivo N° 46 por un total de $ 4.640.954.960 a razón de $ 21,0408 pesos por acción, pagados el día 30 de noviembre de 2012.

18.5.- Patrimonio

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Patrimonio	31-12-2012 M$	Reformulado 31-12-2011 M$
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	233.102	233.102
Resultados retenidos	18.443.080	17.662.290
Saldo acreedor ajustes IFRS	5.349.266	6.452.685
Distribución utilidad por ajustes de 1ra. Adopción	-	(1.103.419)
Resultados del ejercicio	8.832.488	9.281.910
Dividendos	(9.147.083)	(8.501.120)
Total	**33.612.588**	**33.927.183**

El saldo acreedor ajustes *IFRS* proviene de las retasaciones de los terrenos del Recinto Amurallado I detallado en nota N°11, los cuales serán distribuidos de acuerdo a los ingresos percibidos y realizados en cada ejercicio en un 100%.

El origen de Otras reservas varias corresponde a la corrección monetaria del capital al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo a lo estipulado en el Oficio Circular N° 456, emitido por la Superintendencia de valores y Seguros.

Política de Dividendos

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, se acordó distribuir como dividendo entre sus accionistas, el 100% de las utilidades que se generen durante el año 2012, condicionada a las utilidades que realmente se obtengan, los resultados de las proyecciones que periódicamente efectúa la Sociedad y la necesidad de aportar recursos propios al financiamiento de proyectos de inversión, entre otras. No obstante a ello, la sociedad al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 reformulados, ha provisionado como Dividendos por pagar sólo el 30% del resultado de cada ejercicio, según lo establece las Normas Internacionales de Información Financiera.

Conciliación Cuentas de Patrimonio

Miles de $

Movimientos Patrimoniales	Capital emitido	Otras reservas varias	Resultados retenidos	Patrimonio Neto
Saldo inicial periodo actual 01-01-2012	9.901.735	233.102	23.792.346	33.927.183
Resultado de ingreso y gastos integrales	-	-	8.832.488	8.832.488
Otros incrementos (decrementos) en patrimonio	-	-	-	-
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(9.147.083)	(9.147.083)
Saldo Final 31-12-2012	**9.901.735**	**233.102**	**23.477.751**	**33.612.588**
Saldo inicial periodo actual 01-01-2011	9.901.735	233.102	24.114.975	34.249.812
Resultado de ingreso y gastos integrales	-	-	9.281.910	9.281.910
Otros incrementos (decrementos) en patrimonio	-	-	(1.103.419)	(1.103.419)
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(8.501.120)	(8.501.120)
Saldo Final 31-12-2011	**9.901.735**	**233.102**	**23.792.346**	**33.927.183**

19.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Compañía tiene cuatro segmentos sobre los que se debe informar, descritos a continuación, que corresponden a las unidades de negocio estratégicas de la Sociedad. Las unidades de negocio estratégicas ofrecen distintos productos o servicios, y son administradas por separado porque requieren distinta gestión y estrategias de promoción. Para cada una de las unidades de negocios estratégicas, el gerente general revisa el informe de gestión mensualmente. El siguiente resumen describe las operaciones de cada uno de los segmentos sobre los que se debe informar:

- **Centro Comercial**: Es el área de negocios más visible de la Sociedad y se le considera un icono de la ciudad de Iquique y del Norte de Chile, siendo este el factor más importante para ser considerado un segmento operativo. Es una visita obligada de turistas, viajeros y de los habitantes de la región. Cuenta con más de 420 tiendas, las que ofrecen a sus visitantes diversos productos y servicios. El mayor atractivo del Centro Comercial ZOFRI es que sus ventas están exentas de aranceles e impuesto al valor agregado (IVA).

- **Gestión Inmobiliaria:** Esta área de negocios está orientada al arriendo de terrenos destinados a la construcción de galpones y *showroom*, tanto en el área del Centro de Negocios de Ventas al por Mayor (Recinto Amurallado) como en el Centro de Negocios Industrial (Barrio Industrial) y actualmente en la comuna de Alto Hospicio. El factor más importante para ser considerado como un segmento operativo es la orientación que tiene el servicio de arriendo y ventas al por mayor.

- **Logística**: Es centro un de almacenaje y administración de inventarios moderno y avanzado. El factor para ser considerado como segmento operativo radica en que cuenta con servicios que disminuyen sustancialmente el costo de entrada al sistema de zona franca, permitiendo además la incorporación de usuarios remotos. Permite a su vez a las empresas que allí operan delegar toda su operación logística, reduciendo y variando sus costos de comercio internacional.

  Cuenta con bodegas de almacenaje en un espacio de 16 mil metros cuadrados, con cerca de 35.000 metros cúbicos disponibles y ofrece administración de operaciones logísticas a las mercancías de sus clientes, desde su llegada al puerto hasta su despacho al destino final, en cualquier punto del mundo.

- **Parque Chacalluta**: El Parque Industrial Chacalluta se encuentra ubicado en la ciudad de Arica, capital de la Región de Arica - Parinacota de Chile. Es un centro internacional de industrias y negocios con una privilegiada ubicación en el norte de Chile y con las ventajas que brinda el régimen de franquicias impositivas al que acceden los operadores. Se extiende en una superficie de 123 hectáreas, que se encuentran a 16 km. de la ciudad de Arica, a 700 metros del Aeropuerto Internacional Chacalluta de Arica y a 9 km. de la frontera con Perú. Zofri S.A. ofrece en venta y arriendo sitios urbanizados y no urbanizados que van desde los 500 hasta los 10.000 m2, con el valor agregado de disponer de una moderna infraestructura y servicios de alto nivel para el desarrollo de actividades industriales. El factor para ser considerado un segmento operativo es su condición geográfica.

  El rendimiento de cada segmento se mide sobre la base de la utilidad por área de negocios según el informe de gestión mensual revisado por la administración de la Sociedad.

A continuación se presenta los resultados por cada área de negocios o segmentos descritos anteriormente al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

Año 2012

CONCEPTOS	Centro Comercial	Gestión Inmobiliaria	Logística	Parque Chacalluta Arica	TOTALES
	2012 M$	2012 M$	2012 M$	2012 M$	2012 M$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	9.545.074	11.681.108	2.501.722	602.633	24.330.537
Ingresos ordinarios atribuidos al total de países extranjeros	-	-	-	-	-
Total ingresos ordinarios	**9.545.074**	**11.681.108**	**2.501.722**	**602.633**	**24.330.537**
Costo de ventas	(2.794.582)	(3.664.449)	(1.077.536)	(232.918)	(7.769.485)
Depreciación	(662.318)	(972.538)	(266.295)	(14.328)	(1.915.479)
Total Costos de Explotación	**(3.456.900)**	**(4.636.987)**	**(1.343.831)**	**(247.246)**	**(9.684.964)**
Margen bruto	**6.088.174**	**7.044.121**	**1.157.891**	**355.387**	**14.645.573**
Depreciación y amortización	(180.437)	(228.382)	(82.396)	(30.247)	(521.462)
Gastos de administración y ventas	(2.011.268)	(2.546.056)	(918.440)	(337.148)	(5.812.912)
Total Gastos de administración y ventas	**(2.191.705)**	**(2.774.438)**	**(1.000.836)**	**(367.395)**	**(6.334.374)**
Ingresos financieros	159.515	201.930	72.842	26.740	461.027
Gastos financieros	(10.821)	(13.698)	(4.941)	(1.814)	(31.274)
Otros ingresos	24.110	142.608	51.442	18.883	237.043
Otros gastos	(50.348)	(63.728)	(22.991)	(8.440)	(145.507)
Resultado de ingresos y gastos integrales	**4.018.925**	**4.536.795**	**253.407**	**23.361**	**8.832.488**
Activos de los Segmentos	**25.779.756**	**39.785.787**	**9.751.242**	**714.741**	**76.031.526**
Activos Corrientes	**3.339.397**	**4.086.700**	**875.241**	**210.834**	**8.512.172**
Activos No Corrientes	**22.440.359**	**35.699.087**	**8.876.001**	**503.907**	**67.519.354**

Año 2011

CONCEPTOS	Centro Comercial	Gestión Inmobiliaria	Logística	Parque Chacalluta Arica	TOTALES
	2011 M$	2011 M$	2011 M$	2011 M$	2011 M$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	8.971.445	10.748.848	2.267.402	369.558	22.357.253
Ingresos ordinarios atribuidos al total de países extranjeros	-	-	-	-	-
Total ingresos ordinarios	**8.971.445**	**10.748.848**	**2.267.402**	**369.558**	**22.357.253**
Costo de ventas	(2.545.325)	(3.103.619)	(991.662)	(218.712)	(6.859.318)
Depreciación	(665.912)	(853.377)	(223.533)	(13.793)	(1.756.615)
Total Costos de Explotación	**(3.211.237)**	**(3.956.996)**	**(1.215.195)**	**(232.505)**	**(8.615.933)**
Margen bruto	**5.760.208**	**6.791.852**	**1.052.207**	**137.053**	**13.741.320**
Depreciación y amortización	(113.095)	(143.167)	(51.646)	(18.956)	(326.864)
Gastos de administración y ventas	(1.674.236)	(2.119.423)	(764.552)	(280.639)	(4.838.850)
Total Gastos de administración y ventas	**(1.787.331)**	**(2.262.590)**	**(816.198)**	**(299.595)**	**(5.165.714)**
Ingresos financieros	239.560	303.261	109.397	40.156	692.374
Gastos financieros	(2.690)	(3.406)	(1.228)	(451)	(7.775)
Otros ingresos	106.278	134.538	48.533	17.815	307.164
Otros gastos	(98.768)	(125.032)	(45.102)	(16.557)	(285.459)
Resultado de ingresos y gastos integrales	**4.217.257**	**4.838.623**	**347.609**	**(121.579)**	**9.281.910**
Activos de los Segmentos	**28.257.986**	**38.861.970**	**8.970.865**	**715.318**	**76.806.139**
Activos Corrientes	**4.521.520**	**5.417.313**	**1.142.748**	**186.254**	**11.267.835**
Activos No Corrientes	**23.736.466**	**33.444.657**	**7.828.117**	**529.064**	**65.538.304**

Todos los ingresos de Zona Franca de Iquique S.A. provienen de clientes instalados en territorio a nacional, no hay registro en moneda extranjera ni cuentas por cobrar en esta misma moneda.

No existe concentración significativa de los deudores comerciales y los ingresos ordinarios. Ninguno de sus clientes, tanto en operaciones como en concentración de deudores comerciales alcanza individualmente el 10% del total.

20.- GANANCIA BÁSICA POR ACCIÓN

El cálculo de la ganancia por acción al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se presenta en el siguiente cuadro:

UTILIDAD ATRIBUIBLE ACCIONISTAS ORDINARIOS		31-12-2012	31-12-2011
Ganancias atribuibles a los accionistas por la participación en el patriomonio	M$	8.832.488	9.281.910
Resultado disponible para accionistas	M$	8.832.488	9.281.910
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción	$	40,04	42,08

21.- INGRESOS ORDINARIOS

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

- Los ingresos Centro Comercial: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo y derechos de asignación de los locales comerciales.

- Los ingresos Gestión Inmobiliaria: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo (Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Alto Hospicio) y derechos de asignación de terrenos ubicados en Barrio Industrial y Recinto Amurallado.

- Los ingresos Logística: corresponden a ingresos por concepto de tarifas de almacenamiento, control y distribución de mercaderías.

- Los ingresos Parque Chacalluta: corresponden a ingresos provenientes de la venta de terrenos de Zona Franca S.A. en Arica y servicios.

El siguiente cuadro nos muestra los Ingresos por áreas de negocio al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

INGRESOS POR AREA DE NEGOCIOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Centro Comercial	**9.545.074**	**8.971.445**
Ingresos por arriendo	7.624.834	7.172.572
Ingresos por derechos de asignación	826.752	727.373
Servicios y otros ingresos	1.093.488	1.071.500
Gestión Inmobiliaria	**11.681.109**	**10.748.848**
Ingresos por arriendo galpones	3.649.611	3.319.989
Ingresos por arriendo barrio industrial	3.982.486	3.841.120
Ingresos por derechos de asignación	2.664.770	2.230.877
Servicios y otros ingresos	1.384.242	1.356.862
Logística	**2.501.722**	**2.267.402**
Ingresos por almacenamiento	2.002.383	1.778.104
Servicios y otros ingresos	499.339	489.298
Parque Chacalluta	**602.632**	**369.558**
Uso y venta de Venta de terrenos	419.331	189.942
Servicios y otros ingresos	183.301	179.616
Total	**24.330.537**	**22.357.253**

22.- COSTOS DE VENTAS

Los costos de explotación distribuidos por áreas de negocios correspondientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron los siguientes:

AREAS DE NEGOCIOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Centro Comercial	(3.456.900)	(3.211.237)
Gestión Inmobiliaria	(4.636.987)	(3.956.996)
Logística	(1.343.831)	(1.215.195)
Parque Chacalluta	(247.246)	(232.505)
Total	**(9.684.964)**	**(8.615.933)**

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

COSTO DE VENTAS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Costo de concesión	(3.615.615)	(3.374.158)
Depreciación	(1.915.478)	(1.756.615)
Gastos empresas de servicios	(1.159.401)	(965.472)
Gastos generales	(953.733)	(679.062)
Remuneraciones	(669.768)	(564.946)
Otros costos de ventas	(348.344)	(304.373)
Mantenimiento y reparaciones	(508.203)	(430.151)
Publicidad y difusión	(278.938)	(258.591)
Consumos básicos	(235.484)	(282.565)
Total	**(9.684.964)**	**(8.615.933)**

23.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas distribuidos por área de negocios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron los siguientes:

AREA DE NEGOCIOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Mall Comercial	(2.191.694)	(1.787.331)
Gestión Inmobiliaria	(2.774.455)	(2.262.590)
Centro Logístico	(1.000.831)	(816.198)
Parque Industrial	(367.394)	(299.595)
Total	**(6.334.374)**	**(5.165.714)**

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

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Remuneraciones	(3.273.244)	(2.959.385)
Gastos generales	(1.226.309)	(948.557)
Depreciación	(521.493)	(326.865)
Gastos empresa de servicios	(240.068)	(186.968)
Gastos computacionales	(222.408)	(225.292)
Desahucios e indemnizaciones	(198.772)	(185.863)
Publicidad corporativa	(185.811)	(158.963)
Consumos básicos	(184.630)	(157.006)
Bienes y servicios de consumo	(122.293)	(113.948)
Mantenimientos y reparaciones	(120.139)	(112.053)
Ajuste IAS	(28.199)	196.036
Provisión deudores incobrables	(11.008)	13.150
Total	**(6.334.374)**	**(5.165.714)**

24.- OTROS GASTOS

Otros gastos se componen de lo siguiente:

OTROS GASTOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Pérdida en baja de Activo Fijo	(91.508)	(42.837)
Total	**(91.508)**	**(42.837)**

La pérdida en activos fijo son producto de nuevos proyectos de expansión, los cuales requieren mejoras o contemplan disponibilidad de sitios ya utilizados por la administración. Al 31 de diciembre de 2012 corresponde a la baja de las escaleras mecánicas y pasarelas que se emplazaban en donde actualmente se construye la etapa VII del Centro Comercial Zofri.

Durante el año 2011, la perdida por activo fijo corresponde a la baja de las casas de cambio ubicadas en la puerta N°4 del Centro Comercial.

25.- INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros están compuestos por:

INGRESOS FINANCIEROS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Intereses administración de cartera	403.013	131.919
Intereses depósitos a plazo	-	106.231
Intereses pagarés y otros documentos	32.697	57.451
Intereses fondos mutuos	25.317	10.204
Diferencia valor presente documentos por cobrar	1.835	-
Ajuste Valor Presente Garantías	211.044	386.569
Total	**673.906**	**692.374**

26.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por:

GASTOS FINANCIEROS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Comisiones Bancarias	(4.387)	(1.038)
Diferencia valor presente documentos por cobrar	-	(6.737)
Total	**(4.387)**	**(7.775)**

27.- OTRAS GANANCIAS

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

OTRAS GANANCIAS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Otros ingresos fuera de explotacion	43.291	274.743
Resultado en venta de activo	523	1.200
Recargo por retardo pago facturas	44.017	31.221
TOTALES	**87.831**	**307.164**

Las otras ganancias se componen por: otros ingresos fuera de explotación generados por intereses préstamos a trabajadores y multas por retardo de trabajos contratados, recargo por el retraso en los pagos de facturas y ajuste en el valor descontado de las garantías.

28.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

El efecto del resultado por unidades de reajuste a U.F. por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se compone principalmente de las siguientes cuentas:

Resultado Unidad de Reajuste	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Garantías recibidas	(192.740)	(326.544)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	47.224	85.320
Total Resultado por unidades de reajuste	**(145.516)**	**(241.224)**

El resultado por unidades de reajuste que afecta a las garantías recibidas, a los documentos comerciales y otras cuentas por cobrar, es producto de la diferencia entre el valor nominal y el valor corregido monetariamente al 31 de diciembre respectivo.

29.- DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El detalle de la depreciación del ejercicio de propiedad, planta y equipos; propiedades de inversión y la amortización de los intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Depreciación	(2.294.647)	(1.963.620)
Amortización	(142.324)	(119.960)
TOTALES	**(2.436.971)**	**(2.083.580)**

30.- GASTOS DEL PERSONAL

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Remuneraciones	(2.960.470)	(2.718.456)
Horas Extras	(86.980)	(49.044)
Bonos-Aguinaldos	(509.160)	(573.254)
Leyes sociales	(206.446)	(174.058)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(9.722)	(9.520)
Total	**(3.772.777)**	**(3.524.332)**

La composición del personal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

ESTAMENTO	31-12-2012	31-12-2011
Gerentes y Ejecutivos principales	20	17
Jefaturas Profesionales y Encargados	47	50
Trabajadores en general	147	126
Plazos Fijos	43	26
Total	**257**	**219**

31.- RIESGO FINANCIERO

Para la administración del riesgo financiero de la empresa, se ha creado un Comité de Riesgo el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa, supervisado por el Directorio.

La empresa ha desarrollado una cultura de riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

31.1.- Riesgo de Crédito

Riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas.

Los clientes de la empresa, en su gran mayoría, son clientes con prestigio e historial de pago que permite realizar una evaluación bastante adecuada de la incobrabilidad de las carteras. Además, los pagos por concepto de derechos de asignación, que son los de mayor cuantía, están debidamente documentados mediante pagarés y no exceden de 12 meses.
La revisión de la recuperación de los deudores comerciales y documentos por cobrar se efectúa al menos mensualmente, a través del análisis de antigüedad de las cuentas llevado a cabo por la administración. Asimismo, la administración cuenta con medidas adicionales que permiten agilizar la recuperación de los créditos.

La empresa administra su exposición al riesgo de crédito siguiendo instrucciones del Ministerio de Hacienda en su circular N° 1.507, la cual establece un marco conservador de inversiones financieras mediante instrumentos de instituciones con calificaciones de riesgo de crédito de al menos nivel 1+ y AA- para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente.

31.2.- Riesgo de Liquidez

Corresponde al riesgo que la empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

ZOFRI S.A. mantiene una política de liquidez consistente con una adecuada gestión de los activos y pasivos, buscando el cumplimiento puntual de los compromisos de pago por parte de los clientes y optimización de los excedentes de caja diarios. La Compañía administra la liquidez para realizar una gestión que anticipa las obligaciones de pago y de compromisos de deuda para asegurar el cumplimiento de éstas en el momento de su vencimiento. Periódicamente, se realizan proyecciones de flujos internos, análisis de

situación financiera y expectativas del mercado de deuda y de capitales para que, en caso de requerimientos de deuda, ZOFRI S.A. recurra a la contratación de créditos a plazos que se determinan de acuerdo con la capacidad de generación de flujos para cumplir con sus obligaciones.

Dada las características del negocio en que se desenvuelve la Sociedad, permanentemente recauda flujos de efectivo provenientes del arrendamiento de las propiedades de inversión y/o los derechos de asignación de los usuarios. Por otra parte, las obligaciones corrientes de la Sociedad son mínimas y no tiene obligaciones financieras suscritas. En Notas 12, 13, 14 y 15 se presentan detalladas las obligaciones corrientes y no corrientes. En este escenario, el riesgo de liquidez para Zona Franca de Iquique S.A. no se considera relevante y por ende no se considera necesaria la presentación de tabla de liquidez.

31.3.- Riesgo de Mercado

Corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no cuenta con competidores locales, por tanto el riesgo de mercado no es significativo para el análisis.

Por otro lado, la sociedad mantiene las partidas de cuentas por cobrar, beneficios a los empleados (IAS) y las garantías recibidas valorizadas a su valor razonable.

31.4.- Exposición al riesgo de moneda y tasa de interés

La Sociedad no realiza operaciones significativas en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

Respecto del valor de reajuste, la Sociedad recibe garantías de los clientes en Unidades de Fomento (UF) las cuales eventualmente son devueltas a tipo de cambio de la respectiva fecha de cambio, además, documenta en UF los pagarés por los derechos de asignación de sus usuarios.

31.4.1.- Análisis de sensibilidad

Debido a que los derechos de asignación, están denominados en Unidades de Fomento y considerando, que una gran parte del pasivo por las garantías recibidas en efectivo se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, la compañía mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación.

Por otro lado, producto de que las normas contables no contemplan la contabilización de este tipo de coberturas, en el siguiente cuadro se presenta el análisis de sensibilidad de un 3% de aumento y de disminución en el tipo de cambio utilizado.

El análisis de sensibilidad incluye el saldo del activo y pasivo corriente y no corriente en moneda diferente a la moneda funcional de la Sociedad. Un número positivo indica un aumento de los ingresos y/o otros resultados integrales. Un porcentaje de variación positivo implica un fortalecimiento del peso respecto a la moneda extranjera; un porcentaje de variación negativo implica un debilitamiento de los pesos respecto a la moneda extranjera.

	Posición M$	**Ingreso Neto (ganancia)/pérdida (M$)**	
Partida (Moneda)	**Corto y Largo Plazo**	**Cambio (-3%)**	**Cambio (+3%)**
Pagarés (UF)	153.817	(4.615)	4.615
Garantías (UF)	2.542.297	76.269	(76.269)
Total	**2.696.114**	**71.654**	**(71.654)**

32.- PARTES RELACIONADAS

Los Directores, Gerentes de área y demás personas que asumen la gestión de ZOFRI S.A., así como los Accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

Parte del directorio, ocupan cargos en otras entidades lo que resulta en que podrían tener alguna influencia sobre las políticas operativas de estas entidades, por lo cual, en cada caso, las transacciones han sido debidamente aprobadas por el Comité de Directores y ratificadas en el Directorio, sin participación del director relacionado. Ninguna de estas transacciones fue significativa. La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros.

La Sociedad no tiene para su directorio y personal clave, beneficios tales como los beneficios post-empleo, pagos basados en acciones y otros beneficios largo plazo.

Según lo establecido en junta de accionistas, las remuneraciones de los directores son 10 UTM para cada director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más 7 UTM por cada director a título de remuneración fija mensual; el presidente del Directorio percibe el doble y el vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones.

En el evento que se constituyan en la empresa Comités de Directorio, a cargo de asuntos específicos, el director que integre el respectivo comité percibirá una remuneración única y mensual, ascendente a 8,5 UTM por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas a que asista en el mes, y cualquiera sea el

número de comités que integre. Los comités de directorio constituidos son: de directores, ejecutivo, tarifas y negocios.

Por consiguiente, la remuneración total mensual de los directores que además forman parte de un comité es de UTM 25,5.

Además, en Junta ordinaria de accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directorio, el mínimo establecido en el artículo 50-Bis de la Ley de Sociedades anónimas, esto es, la remuneración prevista para los directores - que equivale a UTM 25,5 más un tercio de su monto. Esta remuneración es compatible con la fijada para el directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

Compensaciones recibidas por el Directorio y personal clave

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, cuyas remuneraciones al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendieron a M$ 140.078 y M$ 140.909 respectivamente.

NOMBRE		Cargo	Asistencia a Comité de Directores		Asistencia a otros Comités		Asistencia Directorio		Viáticos	
			2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
			M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Luis Alberto Simián Diaz	A	Director/Presidente	-	-	4.042	3.905	16.166	13.054	1.398	-
Samuel Puentes Lacamara	A	Vicepresidente	10.812	-	4.042	2.297	12.125	7.866	-	-
Felipe Perez Walker	A	Director	16.166	15.621	4.042	3.905	8.083	7.811	-	2.548
Miguel Bejide Catrileo	B	Director	5.355	15.621	1.339	3.905	2.677	7.811	-	157
Ignacio Briones Rojas	A	Director	16.166	15.621	4.042	3.905	8.083	7.811	-	-
Gonzalo De Urruticoechea Sartorius	C	Director	-	-	2.367	1.283	5.406	2.567	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	A	Director	-	-	3.705	3.905	7.689	10.377	-	-
Juan Toledo Niño de Cepeda	C	Director	-	-	2.367	-	5.406	-	-	-
Waldo Mora Longa	D	Vicepresidente	-	-	-	1.283	-	4.499	-	157
Cristian Mardones	D	Director	-	-	-	1.304	-	3.693	-	-

A Directores reelegidos en sus funciones en abril de 2012
B Directores que dejaron sus funciones en mayo de 2012
C Directores elegidos en sus funciones en abril de 2012
D Directores que dejaron sus funciones en 2011

Las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a diciembre 2012 y 2011 ascendieron a M$ 916.501 y M$ 794.495 además en 2012 se han pagado por desvinculaciones de ejecutivos M$ 120.032

33.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Exposición al riesgo de crédito y pérdida por deterioro

A continuación se presentan las partidas con exposición máxima al riesgo de crédito y su correspondiente estimación de pérdida por deterioro a la fecha de cierre.

Cuentas por cobrar sujetas a riesgo	31-12-2012 M$	Provisión incobrables M$
Deudores por venta	1.110.709	(20.350)
Documentos por cobrar Corrientes	378.494	(3.567)
Documentos por cobrar No Corrientes	26.330	-
Deudores varios	1.224.688	(35.929)
Total	**2.740.221**	**(59.846)**

El movimiento de las pérdidas por deterioro del valor de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Pérdida por Deterioro	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldo Inicial	(21.716)	(8.566)
Incremento (disminución) de deterioro del período	10.725	(13.150)
Total	**(10.991)**	**(21.716)**

34.- ARRENDAMIENTO OPERATIVO

En condición de arrendador

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión mantenidas como arrendamiento operativo.

De mantenerse las actuales condiciones de negocio, el pago mínimo futuro por concepto de arrendamiento para los próximos 3 años seria:

- MM$ 21.205 para el año 2013
- MM$ 21.551 para el año 2014
- MM$ 21.908 para el año 2015

No obstante lo anterior, con fecha 22 de noviembre de 2012, Zofri S.A. informó a través de un hecho esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros, la actualización tarifaria que rige en el uso de locales e instalaciones destinadas a las ventas al detalle del Centro Comercial como así también los derechos por renovación del Reciento Amurallado y Barrio Industrial.

El mencionado nuevo sistema tarifario, entrará en vigencia para todos aquellos contratos cuya renovación sea posterior al 1 de enero de 2013.

Finalmente, cabe destacar que la ampliación de la Etapa VII del Centro Comercial, cuya construcción será finalizada durante el último trimestre del ejercicio 2013 aumentará la superficie arrendable en más de 3.500 metros cuadrados.

En condición de arrendatario

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

35.- DIFERENCIA DE CAMBIO

Dando cumplimiento a Oficio circular N° 595 de fecha 8 de abril de 2010, en su número 3, referente a información a revelar sobre efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, se presenta información correspondiente a diferencia de cambio registrada al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

DIFERENCIA DE CAMBIO	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Moneda extranjera US$	963	(1.398)
Total	**963**	**(1.398)**

36.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

La Sociedad mantiene diversos juicios y acciones legales por, o en contra de ella, derivados de la operación normal. En opinión de la administración y de sus asesores legales, se estima que un eventual resultado adverso no afectaría significativamente los estados financieros de la Sociedad.

RESTRICCIONES

La porción de territorio de propiedad de ZOFRI S.A., entregada en concesión por el Estado de Chile, debe destinarse a los fines propios de la zona franca (Ley de Zonas Francas y cláusula octava del Contrato de Concesión).

37.- MEDIO AMBIENTE

En opinión de la administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las operaciones que la Empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos y no se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

38.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

39.- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que signifiquen un impacto en los presentes estados financieros.