



M. HACIENDA OF PARTES
01.03.2024 16:06

Iquique, 29 de Febrero de 2024

A : Sr. Mario Marcel Cullell
Ministro de Hacienda
República de Chile

DE : Sr. Mauricio Soria Macchiavello
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Iquique

Mat: SOLICITA CONSIDERAR TARIFA ESPECIAL para PYMES MALL ZOFRI, SUSPENDER NUEVO TARIFARIO Circular N°99/2023 y CONSIDERA INSUFICIENTE REBAJA CIRCULAR N° 21/2024

Estimado Señor Ministro:

Por intermedio de la presente me es grato saludarle y aprovecho la oportunidad de recordarle la reunión sostenida el año pasado; en conjunto con el Sr. Gobernador de Tarapacá, don José Miguel Carvajal; en la que abordamos temas relativos a la Zona Franca de Iquique y la proximidad del término, en 2030, del contrato de concesión entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A.

En dicha ocasión, concordamos que, antes de tomar una decisión final respecto a esta concesión, Ud. escucharía los planteamientos unificados que han sido preparados por la Ilustre Municipalidad de Iquique y el Gobierno Regional, junto a sus respectivos equipos de profesionales, a partir de las reuniones sostenidas con gremios, empresarios y trabajadores del sector. Como Municipalidad de Iquique tenemos listas nuestras propuestas y esperamos concordarlas con el GORE en un plazo prudente para hacérselas llegar.

Por lo pronto, le pido considerar la situación que hoy afecta a un grupo de 158 usuarios de locales comerciales de Mall ZOFRI, que son considerados en categoría PYME (Ventas hasta 100 mil UF anuales), y que se encuentran al borde de la quiebra debido a la estructura de tarifas del sistema de Zona Franca, al aumento de los costos de logística en general y la sustancial baja en las ventas que, desde 2018, han caído en un – 31,18%, en 2023.

Los locatarios del mall de ventas al detalle de Zona Franca de Iquique, durante largos años, se han constituido en una importante fuente de ingresos para la concesionaria, en proporción inversa a su actividad comercial y ventas. Por ejemplo, los ingresos por concepto de arriendos del mall, en 2022, representaron el 48% de los ingresos totales de la concesionaria; pero, en aquel mismo año, las ventas del Mall fueron sólo el 3,9% del total de las ventas del sistema franco.

Esto, lo podemos observar en el siguiente cuadro:

VENTAS MALL VS VENTAS TOTALES DE ZOFRI E INGRESOS POR ARRIENDO

VENTAS POR MODULOS VS VENTAS TOTALES DE ZOFRI				INGRESOS DE ZOFRI		
AÑO	VENTAS MODULO EN MILLONES DE DOLARES	VENTAS TOTALES DE ZONA FRANCA EN MILLONES DE DOLARES	% VENTAS MALL RELACION VENTAS TOTALES	INGRESOS MALL COMERCIAL EN MILLONES PESOS	% DEL TOTAL DE LOS INGRESOS	MALL VENTAS UF/M2
2005	92	1.889	4,87%	4.513.366	30%	*
2006	117	2.285	5,12%	5.081.215	29%	*
2007	139	2.644	5,26%	5.553.801	28%	*
2008	160	3.432	4,66%	7.819.836	31%	*
2009	170	2.908	5,80%	9.103.431	38%	*
2010	223	3.485	6,36%	6.394.412	44%	*
2011	275	4.290	6,40%	7.172.572	44%	*
2012	295	4.411	6,68%	7.624.836	43%	31,43
2013	296	4.421	6,69%	7.956.548	43%	31,48
2014	238	3.888	6,12%	8.889.265	45%	19,32
2015	220	3.384	6,50%	10.190.184	47%	18,05
2016	245	3.471	7,05%	11.513.124	47%	18,64
2017	269	4.012	6,70%	11.973.752	46%	19,2
2018	264	4.079	6,47%	13.617.681	49%	18,19
2019	225	3.812	5,92%	13.869.407	52%	16,4
2020	112	2.943	3,80%	4.621.937	27%	8,73
2021	200	4.019	5,00%	9.271.294	36%	15,09
2022	170	4.401	3,90%	14.299.327	48%	13,1
2023	181	4.386	4,12%	*	*	*

Cuadro: Ventas por módulo vs Ventas totales de Zofri e ingresos por arriendo. * Sin información pública.

VENTAS MALL 2005 – 2023 (En dólares estadounidenses)

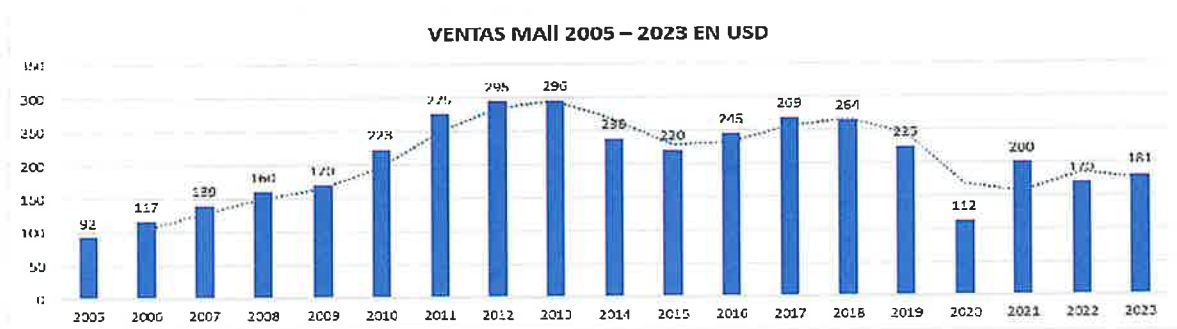


Gráfico: Ventas Mall 2005 – 2023 USD.

VENTAS EN UF M2 2012 – 2022

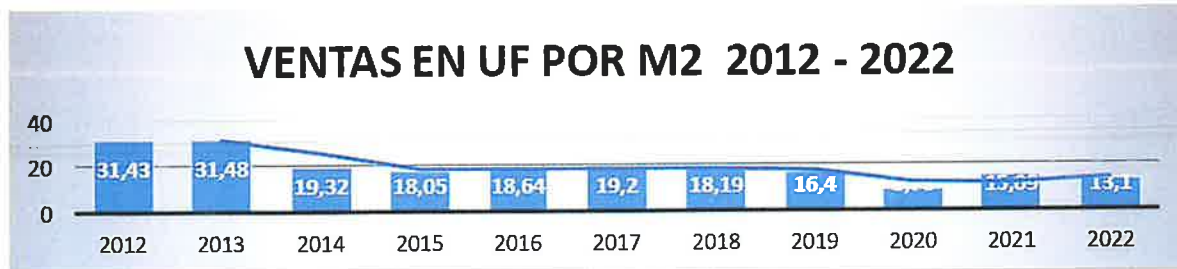


Gráfico: Ventas UF por M2 Mall ZOFRI 2012 – 2022.

INGRESOS MALL ZOFRI EN RELACIÓN CON INGRESOS TOTALES DE ZOFRI

INGRESOS DEL MALL EN RELACIÓN A LOS INGRESOS TOTALES DE ZOFRI										
	2005	2004	2007	2008	2005	2011	2011	2017	2011	
INGRESOS MALL	\$ 4.513.366	\$ 5.081.215	\$ 5.553.801	\$ 7.819.000	\$ 9.103.430	\$ 6.394.412	\$ 7.172.572	\$ 7.624.836	\$ 7.956.548	
INGRESOS TOTALES	\$ 14.982.356	\$ 17.670.048	\$ 20.081.902	\$ 25.039.000	\$ 23.777.229	\$ 14.678.043	\$ 16.208.243	\$ 17.678.645	\$ 18.480.576	
% SOBRE TOTAL	30%	28%	27%	31%	38%	43%	44%	43%	43%	

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS MALL	\$ 8.859.265	\$ 10.190.184	\$ 11.513.124	\$ 11.973.752	\$ 13.617.681	\$ 13.869.407	\$ 4.621.937	\$ 9.271.294	\$ 14.299.327
INGRESOS TOTALES	\$ 19.850.614	\$ 21.547.881	\$ 24.129.467	\$ 25.966.743	\$ 27.746.360	\$ 26.500.093	\$ 17.231.506	\$ 25.697.182	\$ 29.727.507
% SOBRE TOTAL	44%	47%	47%	46%	49%	52%	27%	36%	48%

Cuadro: Ingresos de Mall en Relación con los Ingresos Totales de Zofri.

Fuente:

Memorias Zofri. (2008, 2014, 2018, 2022 y 2023). Zofri S.A. <https://www.zofri.cl/es-cl/Gobierno/Paginas/Memorias.aspx#/boxContent>.

Boletín Estadístico. (2008, 2014, 2018, 2022 y 2023). Zofri S.A. <https://www.zofri.cl/es-cl/Financiera/Paginas/EstadisticasZofri.aspx#/boxContent>.

Asociación de Usuarios Industriales Zofri A.G. (2024). Cifras ventas Mall por UF/M2 años 2005-2011. <https://auz.cl/>

Cifras 2003 no están disponibles.

Entre 2005 y 2008 los ingresos de la concesionaria ZOFRI S.A., por concepto del Mall, estaban en el orden del 30% del total, mientras que las ventas del Mall representaban cerca del 5% de las ventas totales del sistema, lo que ya era una situación distorsionada.

Aquí, empieza un rápido incremento en los ingresos de la concesionaria ZOFRI S.A. por concepto del Mall para llegar, entre 2011 y 2012, al orden del 44% del total de ingresos siendo solamente un poco más del 6% de las ventas totales del sistema. Este, es también un período en que las ventas por metro cuadrado del Mall llegan a las UF 31.

En el período 2015 – 2016, los ingresos que el Mall proporciona a la concesionaria ZOFRI S.A. se acercan al 50% del total cuando, paralelamente, las ventas del Mall llegan a superar apenas el 7% de las ventas totales del sistema. Sin embargo, las ventas por M2 bajan a la mitad del período anterior y se ordenan en torno a UF 18 por metro cuadrado, debido a que se incorpora una nueva etapa, ampliando la cantidad de módulos.

El año 2019, los ingresos de la concesionaria por concepto del Mall rompen la barrera del 50%, totalizando un 52% de sus ingresos, mientras las ventas del Mall bajan al 6% de las ventas totales de ZOFRI S.A., bajando también el promedio de ventas a UF 16,4 por metro cuadrado.

2020 y 2021 son años excepcionales marcados por la crisis sanitaria, migratoria, de seguridad y de logística que, a los que más impacta, es a los módulos que no pudieron operar por más de 8 meses de cuarentena. En este período, la venta en galpones (al por mayor) continuó operando mientras los módulos debieron cerrar.

Pero el impacto pasa a ser casi sistémico en 2022. Ese año, las ventas caen a UF 13 por metro cuadrado y no alcanzan siquiera a llegar al 3,9% de las ventas totales del sistema; pero representan el 48% de los ingresos totales de la concesionaria ZOFRI S.A.

Misma situación se mantendría en 2023, año en que las ventas de los módulos representan un 4,12% del total del sistema y los ingresos por concepto del Mall, para la concesionaria, se mantendrían en el orden del 50% del total. Este último dato preciso, todavía no está disponible públicamente (Ventas UF/M2 y % exacto de los ingresos totales Mall / Zofri S.A.).

El siguiente cuadro, elaborado por la Asociación de Usuarios de Zona Franca A.G. (AUZ), demuestra el deterioro de las ventas y ratifica la tendencia antes descrita:

ANÁLISIS DATOS MALL ZOFRI

Análisis Datos Mall Zofri				
	Año	Ventas USD Millones	Baja en Ventas respecto año 2018	I.P.C Anual %
*Base 100	2018	263	0,00	2,60
	2019	226	-14,07	3,00
	2020	112	-57,41	7,20
	2021	201	-23,57	12,80
	2022	172	-34,6	3,90
	2023	181	-31,18	
		Promedio	-32,17	
IPC acumulado en el periodo				32,50

Cuadro: Análisis de datos Mall Zofri.

Fuente:

Asociación de Usuarios Industriales Zofri A.G. (s. f.). *Cifras ingresos Zofri por Mall y % de ingresos Mall del total de ingresos.* <https://auz.cl/>

A la agobiante situación que afecta al retail en general, y al del Mall de la Zona Franca en particular, se suma en 2023 la posibilidad de quiebra de 158 usuarios de módulos considerados como PYMES por su volumen de ventas y cuyos gastos se asemejan, e incluso superan sus ingresos. Esta situación, en 2024, lejos de superarse ha empeorado.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, la concesionaria ZOFRI S.A., notificó a sus usuarios de un cambio en las tarifas aplicables, a partir del año 2024. Este cambio, de acuerdo con los estudios elaborados por la AUZ, representa un alza del 432% lo que elevaría los ingresos de la concesionaria de 1.527 millones de pesos anuales, por concepto de visado de documentos de salida, a un monto estimado de 8.000 millones de pesos anuales, aumentando los costos de operación en un período de total decadencia de las ventas.


Es, por tal razón, que acudimos a Usted para que ordene suspender la aplicación del nuevo tarifario ZOFRI S.A. de la Circular N°99/2023 y se elabore un urgente reestudio de las tarifas de los locales comerciales del Mall que son operadas por PYMES (158 en total), para ajustarlas a un máximo del 5% de las ventas de cada módulo.

En días recientes, mediante Circular N°21 de fecha 28 de febrero del presente, la GERENCIA GENERAL de ZOFRI S.A., en respuesta a la petición de los usuarios PYMES y considerando “el complejo escenario regional, nacional y mundial”, resolvió aplicar un descuento en las tarifas de hasta un 20% por 3 meses (Marzo a Mayo 2024), lo cual es totalmente insuficiente, de acuerdo a todas las cifras que le hemos presentado en este documento.

EN CONTRARIO A LO QUE SUPONE LA CONCESIONARIA, QUE LAS PYMES DE ESTE MALL COMERCIAL ESTÁN DESTINADAS A DESAPARECER PARA DEJAR SU ESPACIO A CONOCIDAS MARCAS NACIONALES E INTERNACIONALES PRESENTES EN TODOS LOS MALLS DE CHILE, CREEMOS QUE LA DIVERSIDAD DE PRODUCTOS DE ESTAS LOCALES OTORGAN LA DIVERSIDAD Y ATRACTIVO QUE DISTINGUEN A LOS LOCALES DEL MALL ZOFRI DE LOS RESTANTES CENTROS COMERCIALES DE CHILE E INCLUSO DEL CONTINENTE, CARACTERIZADOS POR TENER TODOS CASI LAS MISMAS TIENDAS COMERCIALES.

ADEMÁS, COSNTITUYEN UN ATRACTIVO TURÍSTICO Y EN ELLOS TRABAJAN ALREDEDOR DE 462 PERSONAS, QUE SON EL SUSTENTO DE SUS FAMILIAS.

Sin otro particular; quedo a sus gratas órdenes, a la espera de su respuesta y atento para, en el más breve plazo, llevarle el conjunto de propuestas para el desarrollo futuro de la Zona Franca y Logística de Iquique.


MAURICIO SORIA MACCHIAVELLO
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

CC:

- S.E. Presidente de la República, Gabriel Boric Font
- Ministro de Economía, Fomento y Turismo, Nicolás Grau Veloso